Supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale" n. 239 del 12 ottobre 2012 - Serie generale

Spediz. abb. post. - art. 1, comma 1
Legge 27-02-2004, n. 46 - Filiale di Roma

PARTE PRIMA

Roma - Venerdì, 12 ottobre 2012

SI PUBBLICA TUTTI I GIORNI NON FESTIVI

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE LEGGI E DECRETI - VIA ARENULA, 70 - 00186 ROMA
AMMINISTRAZIONE PRESSO L'ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - VIA SALARIA, 1027 - 00138 ROMA - CENTRALINO 06-85081 - LIBRERIA DELLO STATO
PIAZZA G. VERDI, 1 - 00198 ROMA

N. 191

BANCA D'ITALIA

Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti. Guide pratiche sul conto corrente e sul mutuo.

SOMMARIO

BANCA D'ITALIA

ESTRATTI, SUNTI E COMUNICATI

BANCA D'ITALIA

Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari - Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti. Guide pratiche sul conto corrente e sul mutuo

Le «Disposizioni sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti» prevedono (sez. II, par. 2) che gli intermediari stampino e rendano disponibili ai clienti «Guide» pratiche relative ai contratti di conto corrente e ai mutui ipotecari offerti ai consumatori, redatte in conformità di modelli predisposti dalla Banca d'Italia.

Con il presente provvedimento vengono emanate versioni aggiornate delle Guide, sia in lingua italiana sia in lingua tedesca; gli intermediari che offrono prodotti di conto corrente o di mutuo ipotecario a consumatori nella provincia autonoma di Bolzano metteranno queste ultime a disposizione della clientela, unitamente a quelle in italiano e con le stesse modalità.

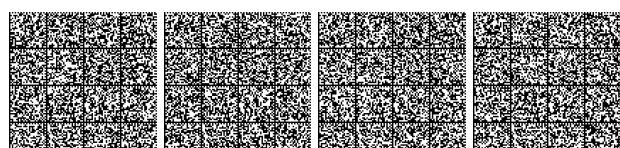
Le modifiche apportate perseguono l'obiettivo, da un lato, di adeguare i contenuti delle Guide al mutato contesto normativo e, dall'altro, di migliorare le conoscenze finanziarie degli utenti dei prodotti bancari e finanziari.

Gli intermediari sono tenuti a stampare le Guide utilizzando gli appositi file disponibili sul sito www.bancaditalia.it e secondo le specifiche tecniche ivi indicate. La sola terza pagina di copertina è personalizzabile e deve contenere almeno i recapiti dell'ufficio reclami (indirizzo di posta ordinaria e/o elettronica) nonché, ove esistenti, i contatti utili per la richiesta di ulteriori informazioni da parte del cliente (ad es. call center). Nella terza pagina di copertina della Guida sul conto corrente Poste Italiane indicherà inoltre che le informazioni ivi contenute sono utili anche per i conti correnti postali da essa offerti.

Gli intermediari faranno uso di questa nuova versione entro il 30 settembre 2012; per le copie stampate potranno adeguarsi entro il 30 novembre 2012.

Il presente provvedimento e le Guide saranno pubblicati nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sul sito www.bancaditalia.it

Roma, 31 luglio 2012

Il Governatore: Visco

LE GUIDE
DELLA BANCA D'ITALIA

IL CONTO CORRENTE
in parole semplici

La SCELTA e i COSTI

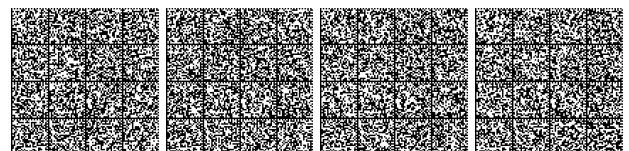
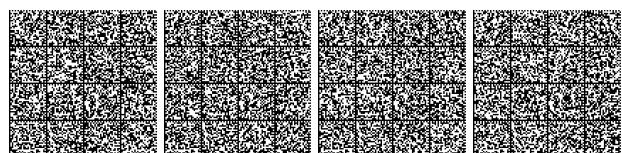
I DIRITTI del cliente

I CONTATTI utili

Il conto corrente dalla A alla Z

conto corrente

Il conto corrente bancario semplifica la gestione del denaro: il cliente deposita in banca il denaro, la banca lo custodisce e offre una serie di servizi, quali accredito dello stipendio o della pensione, pagamenti, incassi, bonifici, domiciliazione delle bollette, carta di debito (Bancomat), carta di credito, assegni. Il cliente può versare e prelevare denaro dal conto corrente in qualsiasi momento.

Lo strumento fondamentale per gestire il tuo denaro.

Cosa c'è in questa guida

Come scelgo il conto corrente

Prima di scegliere mi devo fare queste domande

Apro il conto per esigenze della famiglia o solo per esigenze personali?

Più sono le persone che utilizzano il conto, più saranno le operazioni che probabilmente verranno effettuate.

Quante operazioni penso di effettuare al mese?

Al crescere del numero di operazioni aumentano i costi variabili, se il contratto li prevede.

Voglio operare online o preferisco andare direttamente allo sportello?

Utilizzare il conto attraverso internet di solito costa meno, ma richiede anche più attenzioni per poter operare con la massima sicurezza senza subire frodi.

È importante chiedere alla banca quali cautele adottare e consultare la pagina dedicata alla sicurezza sul suo sito internet.

Userò la carta di debito per pagamenti o prelievi?

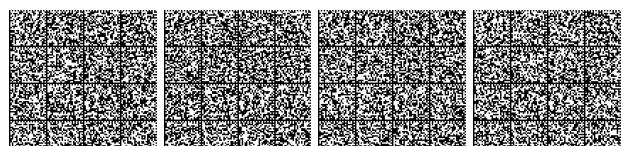
Utilizzare la **carta di debito** (> Il conto corrente dalla A alla Z) come strumento di pagamento dei propri acquisti con i **POS** (> Il conto corrente dalla A alla Z) di solito non comporta spese per il cliente.

Invece, i prelievi di contante allo sportello automatico **ATM** (> Il conto corrente dalla A alla Z) possono avere un costo, in spese e commissioni, soprattutto se effettuati presso una banca diversa da quella che ha emesso la carta.

Può bastarmi la carta prepagata?

Con la carta prepagata si possono fare prelievi di contante e acquisti, sia nei negozi sia via internet, ma solo fino all'importo caricato in anticipo presso la banca.

La carta si può ottenere anche senza aprire un conto corrente. Il suo rilascio può avere un costo, mentre i pagamenti per gli acquisti di solito non comportano spese.

Alcune carte prepagate funzionano oggi come un conto e per questo sono chiamate "carte-conto". Una carta-conto ha il suo codice **IBAN** (> Il conto corrente dalla A alla Z) e, oltre alle

funzionalità di una normale carta prepagata, permette di fare e ricevere pagamenti verso e da altri conti (ad esempio: addebito utenze, bonifici). Per le operazioni di pagamento c'è un costo, esattamente come avviene per le operazioni di pagamento eseguite su un conto corrente.

Ho bisogno di una carta di credito?

Con la **carta di credito** (> Il conto corrente dalla A alla Z) si possono fare acquisti nei negozi, via internet, via telefono e in tutto il mondo, fino a un importo massimo di spesa definito dalla banca o dalla società che emette la carta. Il tetto di spesa di solito è mensile e si riduce dopo ogni acquisto.

La carta di credito consente inoltre di prelevare contante agli sportelli ATM sottraendo la somma prelevata da un tetto di spesa mensile.

Il rilascio e l'utilizzo di una carta di credito hanno dei costi per il cliente, come il canone annuo e, quando viene richiesto il pagamento rateale, gli interessi. Il prelievo di contanti da ATM prevede generalmente una commissione piuttosto alta. Per conoscere i costi della carta di credito, bisogna consultare i documenti informativi che la banca deve mettere a disposizione sia presso lo sportello, sia sul sito internet.

Utilizzerò il conto per pagamenti ricorrenti, quali affitti, utenze, telepass, rate del mutuo?

Il cliente può richiedere che il pagamento avvenga in automatico, riducendo il tempo e l'impegno da dedicare a queste incombenze. È la cosiddetta **domiciliazione** (> Il conto corrente dalla A alla Z).

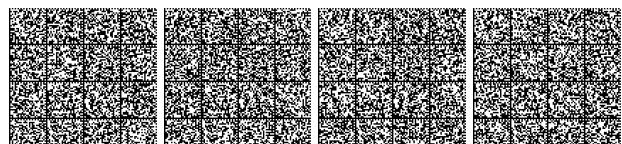
Potrei aver bisogno di un fido?

Occorre valutare attentamente l'esigenza di un **fido** (> Il conto corrente dalla A alla Z).

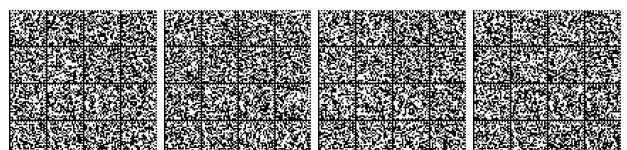
Un eventuale "scoperto" di conto corrente è più flessibile di altre forme di finanziamento ma anche più costoso.

Mi occorrono altri servizi associati al conto, quali cassette di sicurezza e deposito titoli?

Spesso le banche offrono conti "a pacchetto", che comprendono anche servizi accessori al conto corrente.

La loro convenienza dipende da quanto il cliente abbia realmente bisogno di questi servizi.

Aprire il conto, allo sportello oppure online

Per aprire un conto corrente, prima di tutto è necessario andare presso la filiale o sul sito internet di una o più banche, informarsi sui servizi e i costi del conto corrente e confrontare le diverse offerte. Il cliente può ottenere la documentazione per valutare e scegliere con calma, senza per questo impegnarsi in alcun modo con la banca.

Una volta scelto il conto corrente, il cliente può aprire il conto sia in banca sia tramite il sito internet della banca seguendo le istruzioni.

tipi di conto

I conti correnti offerti dalle banche italiane sono di molti tipi. I più diffusi possono essere ricondotti a quattro categorie.

Conti ordinari

Sono i cosiddetti conti a consumo, in cui le spese dipendono dal numero di operazioni effettuate: più operazioni si fanno, più si spende.

Conti a pacchetto

Sono i conti con un canone che può comprendere anche altri servizi, quali cassette di sicurezza, assicurazioni e gestione del risparmio.

I conti a pacchetto si distinguono in conti "con franchigia", in cui il canone include un numero limitato di operazioni gratuite, e conti "senza franchigia", in cui è possibile effettuare un numero illimitato di operazioni gratuite.

Conto di base

È il conto dedicato a chi ha esigenze finanziarie limitate. Include infatti solo un determinato numero di operazioni e alcuni servizi quali carta di debito, accredito della pensione o dello stipendio, versamento di contanti o di assegni bancari e circolari, prelievo di contante, domiciliazione delle principali utenze domestiche. L'elenco completo è nel **Foglio Informativo** (> Il conto corrente dalla A alla Z) che la banca deve mettere a disposizione dei clienti sia in filiale sia sul sito internet.

Il conto di base ha un canone annuo che comprende tutto.

Per i clienti che hanno un **ISEE - Indicatore della Situazione Economica Equivalente** (> Il conto corrente dalla A alla Z) in corso di validità inferiore a 7.500 euro, il conto non ha spese e non si paga l'imposta di bollo.

Per chi ha una pensione fino a 1.500 euro mensili, il conto destinato all'accredito della pensione è gratuito fino a un determinato numero e tipo di operazioni e servizi; si pagano invece eventuali servizi aggiuntivi.

Conti in convenzione

Sono i conti che beneficiano di sconti e agevolazioni grazie ad accordi con determinate categorie di clienti.

I costi del conto

Il conto corrente ha dei costi perché la banca offre al cliente una serie di servizi.

Da banca a banca, i servizi possono essere molto diversi e anche i loro costi possono essere calcolati in modo diverso.
Per questo è importante valutare con attenzione i costi di ciascun servizio prima di decidere quale conto aprire.
Per alcune categorie di persone il conto può essere gratuito (conto di base); per maggiori informazioni ci si può rivolgere allo sportello presso il quale si ha il conto o si intende aprirlo.

Il costo complessivo del conto è di solito composto da una parte fissa e da una parte variabile.

I costi fissi

Ci sono sempre e non variano, perché non dipendono da quanto e da come si utilizza il conto.
I principali sono il canone annuo del conto corrente, i canoni legati a eventuali carte di pagamento, le imposte di bollo, le spese per l'invio delle comunicazioni al cliente. Il canone annuo include spesso anche un certo numero di operazioni.

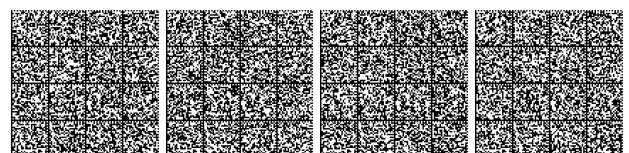
I costi variabili

Variano in base al tipo e al numero di operazioni che si fanno (ad esempio: prelievo di denaro con la carta di debito, incasso assegni). Dipendono da come il cliente utilizza il conto e dalle scelte commerciali della banca.
Ecco i principali costi variabili da considerare con attenzione quando si sceglie un conto:

- spese per la registrazione sul conto di ogni operazione
- commissioni per l'esecuzione dei singoli servizi
- spese di liquidazione periodica, ogni volta che la banca calcola gli oneri e gli interessi
- interessi e altri oneri in caso di scoperto.

Per offrire un utile parametro di valutazione dei costi, nel Foglio Informativo del conto corrente la banca fornisce l'**ISC - Indicatore Sintetico di Costo** (> Il conto corrente dalla A alla Z). L'ISC fornisce un idea del costo complessivo del conto corrente in base alle spese e alle commissioni che possono essere addebitate al cliente nel corso dell'anno, senza considerare gli oneri fiscali e gli interessi.
L'ISC viene calcolato per uno o più "profili di operatività tipo"

(famiglie e pensionati) individuati dalla Banca d'Italia.
La metodologia di calcolo dell'ISC e i profili di operatività sono spiegati sul sito internet della Banca d'Italia (www.bancaditalia.it/vigilanza/normativa/norm_bi/disposizioni-vig/trasparenza_operazioni).

La chiusura definitiva del conto è senza spese e senza penali. Ci sono delle eccezioni, che però la banca deve riportare nel contratto.

Gestire con attenzione il proprio conto

Non emettere assegni a vuoto o fare pagamenti con carte di pagamento senza avere la necessaria copertura sul conto corrente.

Ciò può comportare l'iscrizione nella **CAI - Centrale di Allarme Interbancaria** (> Il conto corrente dalla A alla Z), l'archivio informatizzato consultabile da tutte le banche e, per alcuni dati, anche da qualsiasi cittadino. Chi è iscritto nella CAI può subire alcune sanzioni temporanee (ad esempio: il divieto di emettere assegni), ma soprattutto può compromettere i suoi rapporti futuri con le banche. Le modalità di consultazione della CAI sono spiegate sul sito della Banca d'Italia (www.bancaditalia.it/sispaga/servpag/cai).

Compilare gli assegni in ogni loro parte.

Firmare e inserire sempre la data in cui l'assegno viene emesso, l'importo in lettere e in cifre e il beneficiario, per evitare utilizzi impropri dell'assegno.

Se un assegno ha la clausola "non trasferibile" può essere incassato solo dal beneficiario.

Se non ha la clausola "non trasferibile" può essere trasferito, mediante "girata", ad altri soggetti che possono a loro volta girarlo. Se il cliente indica se stesso come beneficiario (ad esempio "Mario Rossi", "me medesimo", "m.m."), l'assegno può essere incassato o versato solo dal cliente.

Attenzione però, perché in base alla normativa antiriciclaggio gli assegni di importo pari o superiore a 1.000 euro devono contenere sempre la clausola "non trasferibile", altrimenti le sanzioni possono essere molto alte.

Custodire con attenzione le carte di pagamento e i relativi codici di utilizzo, gli assegni, i codici per l'accesso online al conto corrente.

Segnalare immediatamente smarrimento e furto alla banca o all'istituto che ha emesso la carta.

Generalmente sui siti delle banche sono disponibili tutte le indicazioni che riguardano la sicurezza e i numeri di telefono cui segnalare smarrimenti e furti.

I rischi di subire frodi aumentano se si utilizza il conto corrente online. È quindi necessario osservare con rigore le misure di sicurezza indicate dalla banca.

Quando si fa un bonifico, indicare correttamente il codice IBAN del beneficiario.

Se il cliente indica un IBAN errato, anche se gli altri elementi dell'ordine di **bonifico** (> Il conto corrente dalla A alla Z) sono corretti, la banca non è responsabile del pagamento sbagliato. Deve però impegnarsi in ogni modo per recuperare il denaro accreditato sul conto corrente indicato per errore.

Se si opera tramite internet, fare estrema attenzione alle truffe.

Il sistema più diffuso su internet per frodare i clienti delle banche è il phishing, che consiste nel richiedere ai clienti i loro dati per email fingendo di essere la loro banca, con l'obiettivo di carpire dati riservati.

In genere il cliente riceve messaggi email apparentemente credibili e plausibili, che gli chiedono per esempio nome e cognome, identificativo e password di accesso al conto online, numero di carta di credito, di conto corrente, della carta di identità, oppure lo invitano a cliccare su link contenuti all'interno del messaggio. Non è facile distinguere questi messaggi ingannevoli perché si presentano con i nomi e i marchi di banche e istituzioni affidabili e importanti.

Nel dubbio, ricordare che le banche non chiedono mai dati per email ai propri clienti.

Ricontrollare nel tempo le condizioni contrattuali.

È importante che le condizioni contrattuali siano sempre adeguate alle proprie esigenze perché possono cambiare sia la situazione personale o lavorativa, sia le offerte delle banche. Queste, infatti, possono proporre nuovi prodotti e servizi, anche a condizioni più vantaggiose.

Informazioni utili sono nel rendiconto e nel Documento di sintesi annuale.

Chiarimenti? Reclami? Ecco chi contattare

Per ogni informazione utile il cliente può anche rivolgersi all'eventuale call center della banca.

Il cliente può presentare un reclamo scritto alla banca anche per lettera raccomandata A/R o per email.

I numeri telefonici e gli indirizzi sono indicati in fondo a questa Guida.

L'Ufficio Reclami della banca deve rispondere entro 30 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, il cliente può presentare ricorso all'ABF - Arbitro Bancario Finanziario.

L'ABF è un sistema di risoluzione delle controversie tra i clienti e le banche che offre un'alternativa più semplice, rapida ed economica rispetto al ricorso al giudice.

Per maggiori informazioni: www.arbitrobancariofinanziario.it

Il conto corrente dalla A alla Z

> Accredito e addebito

L'accredito è una somma di denaro versata sul conto corrente; l'addebito è il denaro prelevato o utilizzato per pagamenti, sia dal cliente sia dalla banca per conto di quest'ultimo.

> Assegno bancario

Con l'assegno bancario il cliente dà ordine alla banca di pagare una somma di denaro, a terzi o a se stesso.

La banca normalmente consegna blocchetti di assegni con la clausola "non trasferibile" prestampata. Se il cliente desidera avere assegni senza la clausola "non trasferibile", deve chiederlo espressamente alla banca e pagare l'imposta di 1,50 euro per assegno prevista dalla legge.

In ogni caso, solo gli assegni di importo inferiore a 1.000 euro possono essere trasferibili.

> ATM - Automated Teller Machine

Sportello automatico per prelevare contante utilizzando la carta di debito o di credito, richiedere informazioni sul conto e ottenere altri servizi. È quello che nel linguaggio quotidiano chiamiamo "sportello Bancomat".

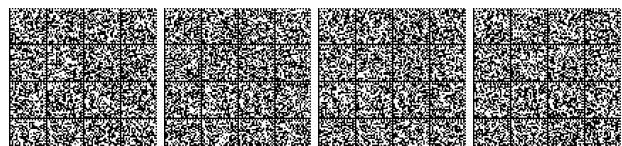
> Bonifico

Operazione con la quale si trasferiscono somme da un conto corrente a un altro, anche di banche diverse. Chi invia la somma si chiama *ordinante*, chi la riceve si chiama *beneficiario*. Quando il trasferimento avviene tra conti della stessa banca, il bonifico si chiama *giroconto*.

> CAI - Centrale di Allarme Interbancaria

Archivio informatizzato istituito presso la Banca d'Italia per assicurare il regolare funzionamento dei pagamenti. Vi vengono iscritti i soggetti:

- che hanno emesso assegni bancari e postali senza essere autorizzati o senza avere i fondi necessari per far fronte al pagamento;
- a cui sia stata revocata l'autorizzazione all'utilizzo di carte di credito e di debito a causa del mancato pagamento delle somme relative alle operazioni effettuate.

Nel caso degli assegni, l'iscrizione nella CAI determina l'applicazione della "revoca di sistema", cioè il divieto di emettere assegni e stipulare nuove convenzioni di assegno presso il sistema bancario e postale per sei mesi. Nel caso delle carte di pagamento, l'iscrizione determina la revoca dell'autorizzazione all'utilizzo di carte di credito e di debito per due anni, ma rimane possibile ottenere il rilascio di altre carte; la scelta è lasciata all'istituto emittente.

> Capitalizzazione degli interessi

Il saldo del conto corrente produce interessi: a favore del cliente se positivo; a favore della banca se negativo.

La capitalizzazione significa che gli interessi, una volta accreditati e addebitati sul conto, producono a loro volta interessi. Il calcolo per gli interessi a debito e per quelli a credito deve avere la stessa periodicità.

> Carta di credito

Carta che permette al titolare di acquistare (tramite POS) beni e servizi presso qualsiasi esercizio commerciale aderente al circuito al quale la carta è abilitata o di prelevare contante (tramite ATM) con addebito posticipato. Le operazioni prevedono generalmente un massimale di utilizzo (il cosiddetto plafond) definito nel contratto. Il titolare della carta, a seconda del contratto e del tipo di carta di credito, pagherà in un'unica soluzione, di solito ogni mese con addebito sul conto corrente ("carta di credito classica" o "charge"), oppure a rate, con gli interessi ("carta di credito revolving").

> Carta di debito

Carta che permette al titolare, in base a un contratto con la propria banca, di acquistare (tramite POS) beni e servizi presso qualsiasi esercizio commerciale aderente al circuito al quale la carta è abilitata o di prelevare contante (tramite ATM) con addebito immediato sul conto corrente collegato alla carta. È quella che nel linguaggio quotidiano chiamiamo "Bancomat".

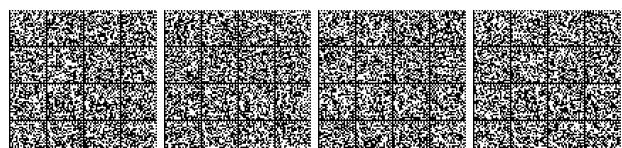
> Coordinate bancarie

"Coordinate bancarie" è il termine generico per codici o diciture che permettono di identificare in maniera univoca un conto corrente. Oggi il codice identificativo di un conto corrente è l'IBAN (International Bank Account Number).

> Data contabile, disponibile e valuta

A ogni operazione la banca assegna tre tipi di date:

- data contabile: il giorno in cui la banca registra l'operazione
- data disponibile: il giorno dal quale il denaro accreditato può essere utilizzato per pagamenti e prelievi
- data valuta: il giorno dal quale le somme versate iniziano a produrre interessi per il cliente e quelle prelevate cessano di produrli.

Il contratto deve indicare le date valuta su versamenti e prelievi e le date per la disponibilità degli importi accreditati.

> Deposito a risparmio

A differenza del conto corrente, usato per la gestione delle spese quotidiane, il deposito a risparmio è dedicato esclusivamente al risparmio. Per questo offre pochi e semplici servizi, quali l'accredito della pensione o il rilascio di una carta di debito (Bancomat). Inoltre non si può mai sconfinare rispetto al saldo, cioè "andare in rosso".

Con il deposito il cliente affida alla banca una somma di denaro e riceve un interesse; la banca si impegna a restituire la somma depositata alla scadenza del contratto o quando il cliente lo richiede.

Il cliente riceve un libretto che può essere *nominativo* (se solo l'intestatario può prelevare denaro dal deposito) o *al portatore* (se può prelevare chiunque ne sia in possesso). I libretti *al portatore* però non possono presentare un saldo superiore a 1.000 euro.

> Deposito titoli

È uno speciale conto utilizzato esclusivamente per "ospitare" i risultati delle operazioni di compravendita di strumenti finanziari, quali titoli pubblici, quote di fondi comuni di investimento, azioni, obbligazioni.

Il deposito titoli è abbinato a un conto corrente, sul quale si addebitano le imposte di bollo e le commissioni, e si accreditano i guadagni ricavati dai titoli come dividendi azionari e cedole.

> Domiciliazione bancaria

È un servizio associato al conto corrente che consente di fare pagamenti periodici, come le bollette e le rate del mutuo, in automatico direttamente dal conto corrente.

Per attivare una domiciliazione, basta richiederla alla propria banca o a chi riceverà il pagamento.

Se si chiude il conto corrente, è possibile richiedere il trasferimento automatico delle domiciliazioni alla nuova banca, che gestirà il passaggio.

> Estratto conto

È il documento che la banca elabora con una determinata periodicità e che elenca i movimenti del conto corrente in ordine cronologico.
Di solito si articola in quattro campi:

- data dell'operazione, cioè il giorno solare in cui si compie un'operazione di accredito o addebito
- data valuta, cioè la data dalla quale decorrono gli interessi a debito o a credito
- descrizione dell'operazione
- importo dell'operazione, con segno positivo o negativo.

> Fido o affidamento

È la somma che la banca, su richiesta del cliente, si impegna a mettere a sua disposizione oltre il saldo disponibile.

Il contratto può prevedere il pagamento di interessi sulle somme utilizzate e una commissione onnicomprensiva.

> Firma

Quando apre un conto corrente il cliente deve depositare in banca la sua firma. Servirà per verificare se le operazioni, in particolare quelle di pagamento, sono state effettivamente disposte dal correntista. Se il conto corrente è intestato a due o più persone, ognuna deve depositare la sua firma.

Il contratto deve specificare quali operazioni richiedono la firma di tutti i correntisti (firma congiunta) e quali soltanto una (firma disgiunta). Questo significa che un conto corrente può essere aperto da più persone, che lo possono usare in modo separato.

> Foglio Informativo

È il documento che gli intermediari mettono a disposizione dei clienti per ciascun prodotto o servizio offerto; contiene informazioni sull'intermediario, sulle condizioni e sulle principali caratteristiche dell'operazione o del servizio. I contenuti del contratto devono essere coerenti con le informazioni contenute nel Foglio Informativo.

> Fondo interbancario di tutela dei depositi

È il sistema di garanzia dei depositi bancari riconosciuto dalla Banca d'Italia: offre copertura ai depositanti fino a un massimo di 100.000 euro in caso di crisi della banca.

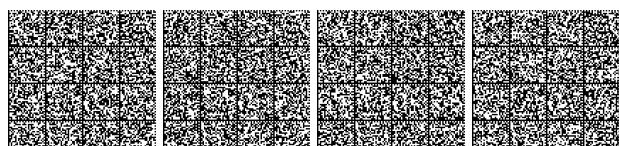
Vi aderiscono tutte le banche italiane, tranne quelle di credito cooperativo che hanno un loro specifico Fondo di garanzia che assicura la stessa copertura.

> IBAN - International Bank Account Number

È il codice – formato da lettere e numeri – che consente di identificare in modo univoco il conto corrente. Funziona da "indirizzo" del conto e infatti è indispensabile per trasferire denaro tra conti.

Anche se il nome del beneficiario è errato o incompleto, con l'IBAN corretto un bonifico va comunque a buon fine.

> Internet banking

Con l'internet banking i clienti della banca possono effettuare operazioni bancarie – come bonifici e pagamenti – senza andare in filiale, ma collegandosi a internet. Si accede ai servizi con i propri codici. Oltre alla comodità, l'internet banking spesso offre i servizi bancari a costi inferiori.

> ISC - Indicatore Sintetico di Costo

L'ISC fornisce un'idea del costo complessivo del conto corrente in base alle spese e alle commissioni che possono essere addebitate al cliente nel corso dell'anno, senza considerare gli oneri fiscali e gli interessi.

L'ISC viene calcolato per uno o più "profili di operatività tipo" (famiglie e pensionati) individuati dalla Banca d'Italia. Il Foglio Informativo e il Documento di Sintesi indicano l'ISC per i profili tipo di operatività.

La metodologia di calcolo dell'ISC e i profili di operatività sono spiegati sul sito internet della Banca d'Italia (www.bancaditalia.it/vigilanza/normativa/norm_bi/disposizioni-vig/trasparenza_operazioni).

> ISEE - Indicatore della Situazione Economica Equivalente

È l'indice che rappresenta la situazione economica di una famiglia, calcolato a partire dal reddito e da altri elementi del patrimonio. Il suo attestato è rilasciato dall'INPS e consente di accedere alle prestazioni sociali o ai servizi pubblici a condizioni agevolate.

> Phone banking

È il servizio che permette di fare operazioni bancarie – come bonifici e pagamenti – senza andare in filiale chiamando al telefono il call center della banca. Molte banche mettono a disposizione dei clienti un numero verde gratuito.

> POS - Point of Sale

È l'apparecchiatura automatica che permette di pagare beni e servizi presso il loro fornitore utilizzando la carta di credito o di debito. Il POS consente di trasferire le informazioni necessarie per l'autorizzazione e la registrazione del pagamento in maniera immediata o differita.

> Saldo

È la differenza tra l'importo complessivo degli accrediti e quello degli addebiti a una certa data. Se il saldo è positivo, indica la somma disponibile sul conto corrente. Le somme che rimangono inutilizzate fruttano interessi, da calcolare sulla base di un tasso detto "creditore".

Il saldo contabile si riferisce alle operazioni registrate.

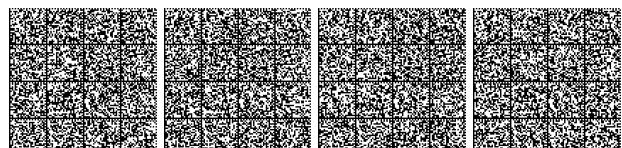
Il saldo disponibile si riferisce alla somma che può essere effettivamente utilizzata.

Il saldo liquido si riferisce alla somma disponibile su cui vengono calcolati gli interessi.

> Tasso creditore

È il tasso utilizzato per calcolare periodicamente gli interessi sulle somme depositate (interessi creditori), che sono poi accreditati sul conto una volta sottratte le ritenute fiscali.

> Tasso debitore

È il tasso utilizzato per calcolare periodicamente gli interessi a carico del cliente sulle somme utilizzate oltre le disponibilità del conto. Gli interessi sono poi addebitati sul conto.

I miei diritti

Al momento di scegliere

- Ottenere gratuitamente e portare con sé una copia di questa Guida.
- Ottenere gratuitamente e portare con sé il Foglio Informativo, che illustra caratteristiche e costi del conto corrente e dei servizi associati.
- Ottenere gratuitamente e portare con sé una copia completa del contratto e/o il Documento di Sintesi, anche prima della conclusione e senza impegno per le parti.
- Avere a disposizione anche sul sito internet della banca il Foglio Informativo e, se è possibile concludere il contratto online, la copia completa del contratto con il Documento di Sintesi.
- Conoscere l'ISC del conto corrente per ciascuno dei profili riportati sul Foglio Informativo.
- Essere informato su come ed entro quali termini è possibile recedere dal contratto.

Al momento di firmare

- Prendere visione del Documento di Sintesi, che riporta tutte le condizioni economiche ed è unito al contratto.
- Non avere condizioni contrattuali sfavorevoli rispetto a quelle pubblicizzate nel Foglio Informativo e nel Documento di Sintesi.
- Scegliere il canale di comunicazione, digitale o cartaceo, attraverso il quale ricevere le comunicazioni. Le comunicazioni online dovute per legge sono sempre gratuite.
- Ricevere e conservare una copia del contratto, firmato dalla banca, e una copia del Documento di Sintesi. Se l'apertura del conto avviene online, ricevere l'attestazione della conclusione del contratto, la copia dello stesso contratto e del Documento di Sintesi.

Durante il rapporto contrattuale

- Ricevere un rendiconto e il Documento di Sintesi sull'andamento del rapporto almeno una volta l'anno. Poter contestare l'**estratto conto** (> Il conto corrente dalla A alla Z) nel

termine previsto dalla legge, cioè 60 giorni dal momento in cui lo si riceve; generalmente il termine è indicato nell'intestazione dello stesso rendiconto. Ricevere a inizio anno un riepilogo delle spese complessive sostenute nell'anno precedente.

- Ricevere in anticipo dalla banca la proposta di qualunque modifica delle condizioni contrattuali, facoltà generalmente prevista nel contratto. La proposta deve indicare il motivo che giustifica la modifica e può essere respinta recedendo dal contratto.
- Avere la stessa periodicità nella capitalizzazione degli interessi debitori e creditori.
- Chiudere il conto corrente e/o recedere dai rapporti collegati (quali carta di debito, carta di credito, domiciliazioni) in qualsiasi momento, di solito senza penalità e senza spese.
- Ottenere a proprie spese, entro 90 giorni dalla richiesta, copia della documentazione sulle singole operazioni degli ultimi dieci anni. La richiesta può essere fatta anche dopo la chiusura del conto.
- Avere la disponibilità economica delle somme relative agli assegni circolari o bancari versati sul proprio conto entro i quattro giorni lavorativi successivi al versamento.
- Avere la decorrenza e la disponibilità degli interessi su una somma versata a partire dal giorno stesso del versamento di denaro o del versamento di assegni circolari emessi dalla stessa banca e di assegni bancari di un cliente con un conto presso la stessa filiale.
- Avere la decorrenza e la disponibilità degli interessi sulle somme versate attraverso assegni circolari emessi da un'altra banca dal giorno lavorativo successivo al versamento e attraverso assegni bancari di un'altra banca dal terzo giorno lavorativo successivo al versamento.

Dopo la chiusura

- Ricevere il rendiconto, con tutte le movimentazioni e il saldo, e il Documento di Sintesi.

La Banca d'Italia è la banca centrale della Repubblica Italiana.

Tra i suoi obiettivi:
– assicurare la trasparenza dei servizi bancari e finanziari
– migliorare le conoscenze finanziarie dei cittadini
– aiutare i cittadini a capire i prodotti più diffusi e a fare scelte consapevoli.

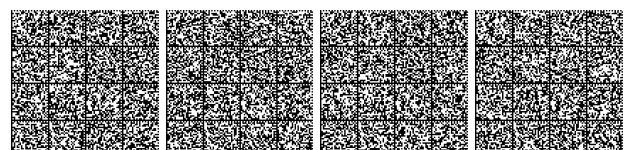
Le guide *In parole semplici* fanno parte di questi impegni.

www.bancaditalia.it

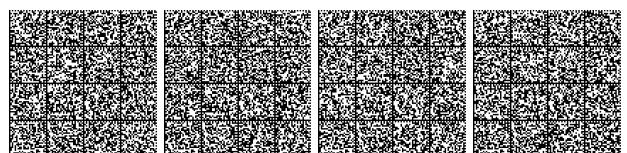
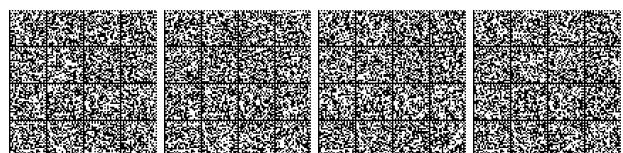
BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Guida aggiornata al 30 giugno 2012

DIE LEITFÄDEN DER BANCA D'ITALIA

DAS GIROKONTO
in einfachen Worten

Girokonto

Ein Girokonto erleichtert Ihnen die Verwaltung Ihres Geldes. Sie zahlen es auf Ihr Konto ein, die Bank verwahrt es für Sie und bietet Ihnen verschiedene Dienste an: Überweisungen, die Gutschrift von Gehalt oder Rente, den Einzug und die Ausführung von Zahlungen, die Domizilierung von Rechnungen, eine Debitkarte (Bancomat), eine Kreditkarte, Schecks. Sie können jederzeit Geld einzahlen oder abheben.

Das entscheidende Instrument zur Verwaltung Ihres Geldes

Was Sie in diesem Leitfaden finden

Wie wähle ich mein Girokonto

Vor der Wahl sollte ich mir eine Reihe von Fragen stellen

Eröffne ich das Konto nur für meine eigenen Bedürfnisse oder für die der ganzen Familie?

Je mehr Personen das Konto benutzen, desto größer ist voraussichtlich die Anzahl der Kontobewegungen.

Wie viele Kontobewegungen pro Monat werde ich benötigen?

Sieht der Vertrag variable Kosten vor, so steigen diese mit der Anzahl der Kontobewegungen.

Ziehe ich ein Online-Konto vor oder gehe ich lieber in eine Filiale?

Eine Kontonutzung über das Internet ist meistens kostengünstiger. Um alle Operationen sicher auszuführen und sich vor Betrug zu schützen, erfordert sie jedoch besondere Achtsamkeit.

Informieren Sie sich bei der Bank über empfohlene Vorsichtsmaßnahmen und studieren Sie die entsprechende Seite über Sicherheit im Internet.

Brauche ich die Debitkarte vorwiegend zum bargeldlosen Einkaufen oder zum Abheben von Bargeld?

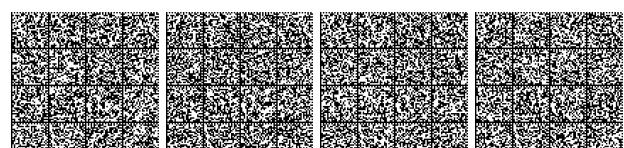
Die Nutzung einer **Debitkarte** (> Das Girokonto von A bis Z) für Einkäufe über **POS** (> Das Girokonto von A bis Z) ist normalerweise kostenfrei.

Bargeldabhebungen am Bankautomaten **ATM** (> Das Girokonto von A bis Z) können hingegen ein Kostenfaktor und/oder gebührenpflichtig sein, insbesondere bei Benutzung von Bankautomaten, die nicht zur Bank gehören, die die Karte ausgegeben hat.

Genügt mir eine Geldkarte?

Mit einer Geldkarte können Sie in Geschäften oder im Internet einkaufen und Geld abheben, allerdings nur bis zu dem Betrag, den Sie zuvor in der Bank aufgeladen haben.

Geldkarten sind auch erhältlich, ohne ein Konto zu eröffnen. Ihre Einrichtung kann etwas kosten, ihre Nutzung für Einkäufe ist normalerweise kostenfrei.

Manche Geldkarten funktionieren heute wie ein Konto und werden daher „Konto-Karten“ genannt. Sie besitzen einen **IBAN** (> Das Girokonto von A bis Z) und erlauben daher neben den Funktionen einer normalen Geldkarte auch

Zahlungen auf oder von anderen Konten (wie Überweisungen oder Domizilierungen). Solche Zahlungen haben einen Preis, genau wie bei einem Girokonto.

Brauche ich eine Kreditkarte?

Mit einer **Kreditkarte** (> Das Girokonto von A bis Z) können Sie bis zu einem festgelegten Betrag Einkäufe in der ganzen Welt tätigen – in Geschäften, im Internet oder über das Telefon. Der Höchstbetrag wird von der Bank oder Gesellschaft, die die Kreditkarte ausgibt, festgelegt und gilt meistens für einen Monat. Während dieser Zeit nimmt der noch nutzbare Betrag daher mit jedem Einkauf ab.

Mit der Kreditkarte können Sie außerdem am Bankautomaten ATM Bargeld abheben. Auch dafür gibt es einen monatlich festgelegten Höchstbetrag.

Die Einrichtung und Benutzung einer Kreditkarte bringt Kosten mit sich: eine Jahresgebühr und, wenn Sie sich für Ratenzahlungen entscheiden, auch Zinsen. Beim Abheben von Bargeld am Bankautomaten ATM wird meistens eine relativ hohe Gebühr fällig. Die Kosten für die Nutzung einer Kreditkarte finden Sie in den entsprechenden Infoblättern, die die Bank in allen Filialen und auf der Webseite zur Verfügung stellen muss.

Möchte ich laufende Kosten wie Miete, Telefon, Strom, Telepass oder Hypothekardarlehen über das Konto bezahlen?

Sie können Ihre Bank mit der automatischen Ausführung dieser Zahlungen, der sogenannten **Domizilierung** (> Das Girokonto von A bis Z), beauftragen und auf diese Weise Zeit und Kraft sparen.

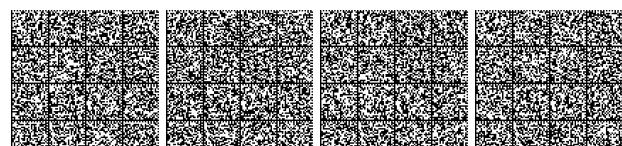
Könnte ich einen Kreditrahmen brauchen?

Sie sollten sorgfältig überlegen, ob Sie einen **Kreditrahmen** (> Das Girokonto von A bis Z) brauchen könnten.

Eine Alternative sind Überziehungskredite. Diese sind flexibler, aber auch teurer als andere Finanzierungsformen.

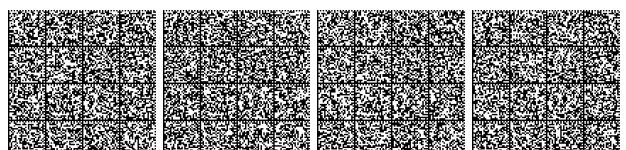
Brauche ich sonstige an das Konto gekoppelte Dienstleistungen wie ein Bankschließfach oder ein Wertpapierdepot?

Oft bieten Banken „Kontopakete“ an, die neben dem Girokonto zusätzliche Dienste beinhalten.

Kontopakete sind jedoch nur dann vorteilhaft, wenn Sie diese Dienste tatsächlich benötigen.

Eröffnen Sie Ihr Konto in einer Filiale oder online

Möchten Sie ein Girokonto eröffnen, so sollten Sie sich zunächst in einer Filiale oder auf der Webseite einer oder mehrerer Banken über die Kosten und Leistungen verschiedener Konten informieren und die diversen Angebote miteinander vergleichen.

Lassen Sie sich das Informationsmaterial unverbindlich aushändigen und nehmen Sie sich Zeit, in aller Ruhe zu entscheiden.

Haben Sie sich für ein Girokonto entschieden, können Sie es in einer Bankfiliale eröffnen – dazu benötigen Sie ein gültiges Ausweisdokument – oder den entsprechenden Anweisungen auf der Webseite der Bank folgen.

Arten von Konto

Die italienischen Banken bieten viele verschiedene Konten an. Die meisten gehören zu einer der folgenden vier Kategorien.

Normale Konten

Diese Konten werden auch „Konten nach Verbrauch" genannt, da ihre Kosten von der Anzahl der Kontobewegungen abhängen: je mehr Kontobewegungen, desto höher die Kosten.

Kontopakete

Bei diesen Konten gibt es eine Grundgebühr, die auch andere Dienste wie Bankschließfächer, Versicherungen und die Verwaltung von Spargeldern einschließt.

Bei Kontopaketen wird unterschieden zwischen Konten „mit Freibetrag", bei denen die Grundgebühr eine begrenzte Anzahl kostenfreier Kontobewegungen enthält, und Konten „ohne Freibetrag", bei denen alle Kontobewegungen kostenfrei sind.

Basiskonto

Diese Konten sind auf Kunden mit begrenztem Bedarf an Finanzdienstleistungen zugeschnitten. Sie sehen daher nur eine begrenzte Zahl von Kontobewegungen vor sowie Grundleistungen wie eine Debitkarte, die Gutschrift von Gehalt oder Rente, die Einzahlung von Bargeld und Bank- oder Zirkularschecks, das Abheben von Bargeld und die Domizilierung der wichtigsten laufenden Kosten. Die vollständige Liste finden Sie auf dem **Infoblatt** (> Das Girokonto von A bis Z), das die Bank in allen Filialen und auf der Webseite zur Verfügung stellen muss.

Das Basiskonto sieht eine jährliche Gebühr vor, in der alles inbegriffen ist.

Für Kunden mit einer gültigen **ISEE**–Bescheinigung (> Das Girokonto von A bis Z) und einem Indikator der Einkommens- und Vermögenslage von unter 7.500 Euro ist das Basiskonto kostenfrei und von der Stempelsteuerpflicht befreit.

Für alle Bezieher einer Rente bis 1.500 Euro ist das Konto, auf das die Rente überwiesen wird, bis zu einer bestimmten Zahl von Kontobewegungen und für gewisse Leistungen kostenfrei. Zusätzliche Leistungen hingegen müssen bezahlt werden.

Konventionierte Konten

Bei diesen Konten gibt es Rabatte und Vergünstigungen, die nach gezielten Vereinbarungen für bestimmte Kundenkategorien gelten.

Was kostet ein Konto

Ein Girokonto bringt Kosten mit sich, da die Bank dem Kunden eine Reihe von Diensten zur Verfügung stellt.

Die Leistungsangebote der Banken können sich erheblich voneinander unterscheiden und auch die Kosten können unterschiedlich berechnet werden.

Vor der Entscheidung für ein bestimmtes Konto sollten Sie die Kosten der einzelnen Leistungen daher sorgfältig kalkulieren.

Für einige Personengruppen gibt es ein kostenfreies Konto (Basiskonto). Informationen dazu erhalten Sie in der Filiale, in der Sie Ihr Konto haben oder eröffnen wollen.

Die Gesamtkosten eines Kontos ergeben sich normalerweise aus den fixen und den variablen Kosten.

Die fixen Kosten

Diese Kosten bleiben immer gleich, da sie nicht von der Art und Häufigkeit der Kontonutzung abhängen.

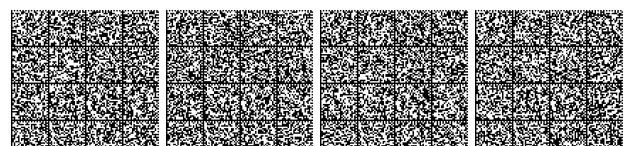
Die wichtigsten fixen Kosten sind die jährliche Grundgebühr des Girokontos, die Gebühren für etwaige Zahlkarten, die Stempelsteuern und die Kosten für die Verschickung von Mitteilungen an den Kunden. In der jährlichen Grundgebühr ist häufig eine bestimmte Anzahl von Kontobewegungen inbegriffen.

Die variablen Kosten

Diese Kosten ändern sich mit der Art und Anzahl der Kontobewegungen (wie zum Beispiel Abhebungen von Bargeld mit der Debitkarte, Scheckinkasso). Sie hängen von der Kontonutzung des Kunden und dem Geschäftsmodell der Bank ab.

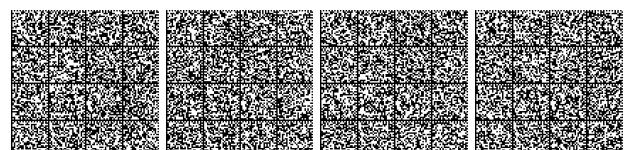
Die wichtigsten variablen Kosten, die Sie bei der Wahl Ihres Kontos beachten sollten, sind:

- Spesen für die Erfassung jeder einzelnen Kontobewegung
- Gebühren für die Ausführung einzelner Dienste
- periodische Liquidationskosten, die bei der Berechnung von Zinsen und Lasten anfallen
- Zinsen und andere Lasten, die bei einer Kontoüberziehung anfallen

Zur Erleichterung der Kostenkalkulation gibt die Bank auf ihrem Infoblatt zum Girokonto den Synthetischen Kostenindikator

ISC (> Das Girokonto von A bis Z) an. Ausgehend von den Kosten und Gebühren, die dem Kunden im Laufe des Jahres in Rechnung gestellt werden können, erlaubt der ISC dem Kunden, sich eine Vorstellung von den Gesamtkosten des Girokontos zu machen. Steuern und Zinsen sind dabei nicht berücksichtigt.

Der ISC wird für ein oder mehrere typische, von der Banca d'Italia definierte Nutzerprofile (etwa für Familien und Rentner) erstellt.

Wie der ISC kalkuliert wird und welche Nutzerprofile es gibt, ist auf der Webseite der Banca d'Italia erklärt (www.bancaditalia.it/vigilanza/normativa/norm_bi/disposizioni-vig/trasparenza_operazioni)

Die endgültige Schließung eines Kontos bringt weder Kosten noch Strafgelder mit sich. Etwaige Ausnahmen muss die Bank im Vertrag aufführen.

Worauf Sie bei der Nutzung Ihres Kontos achten sollten

Stellen Sie keine Blankoschecks aus und benutzen Sie Ihre Karten nie für Zahlungen, wenn Ihr Girokonto den gewünschten Betrag nicht abdeckt.

Andernfalls riskieren Sie einen Eintrag in die Interbanken-Alarmzentrale **CAI** (> Das Girokonto von A bis Z), ein Computerarchiv, das von allen Banken – und in Hinsicht auf eine Reihe von Informationen auch von allen Bürgern – eingesehen werden kann. Eine Eintragung in die CAI kann zu zeitweiligen Sanktionen (etwa zu einem Scheckausstellungsverbot) führen, vor allem aber auch zukünftige Bankbeziehungen belasten. Wie Sie bei der CAI Informationen abfragen können, ist auf der Webseite der Banca d'Italia erklärt (www.bancaditalia.it/sispaga/servpag/cai).

Füllen Sie Ihre Schecks vollständig aus.

Achten Sie stets darauf, dass der Scheck das Ausstellungsdatum, den Betrag in Ziffern und Buchstaben, den Namen des Zahlungsempfängers sowie Ihre Unterschrift trägt. Auf diese Weise vermeiden Sie eventuellen Missbrauch.

Trägt ein Scheck die Klausel „non trasferibile" („nicht übertragbar"), kann er nur vom Zahlungsempfänger eingelöst werden.

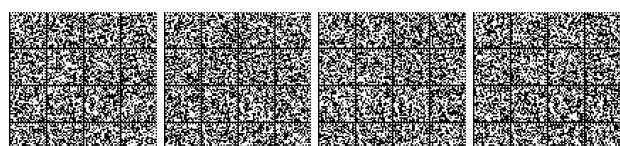
Trägt er nicht die Klausel „non trasferibile", kann er auf Dritte giriert werden, die ihn ihrerseits girieren können. Gibt der Scheckaussteller sich selbst als Zahlungsempfänger an (z.B. „Mario Rossi", „me medesimo", „m.m."), kann nur er selbst den Scheck einlösen oder bei der Bank einzahlen.

Achtung: Nach dem Geldwäschegesetz sind Schecks ab 1.000 Euro stets mit der Klausel „non trasferibile" zu versehen, andernfalls riskieren Sie hohe Strafzahlungen.

Verwahren Sie Ihre Zahlkarten und Geheimnummern, Ihre Schecks und die Zugangsnummern zu Ihrem Online-Konto mit äußerster Sorgfalt.

Bei Verlust oder Diebstahl Ihrer Karte benachrichtigen Sie umgehend Ihre Bank oder das Ausgabeinstitut.

Sämtliche Sicherheitshinweise sowie die Telefonnummern zur Bekanntgabe von Verlust oder Diebstahl finden sich normalerweise auf der Webseite der Bank.

Beim Online-Banking gibt es ein höheres Risiko, Betrügern zum Opfer zu fallen. Es ist daher unerlässlich, die von der Bank angegebenen Sicherheitsvorkehrungen strengstens zu beachten.

Geben Sie bei Überweisungen stets korrekt den IBAN des Zahlungsempfängers an.

Geben Sie einen falschen IBAN an, so ist die Bank nicht für eine falsche Ausführung der Zahlung verantwortlich, selbst wenn alle restlichen Angaben zur **Überweisung** (> Das Girokonto von A bis Z) korrekt sind. Die Bank muss jedoch alles tun, was in ihrer Macht steht, um das Geld zurückzuerhalten, das dem irrtümlich angegebenen Konto gutgeschrieben wurde.

Schützen Sie sich beim Online-Banking so gut wie möglich vor Betrug.

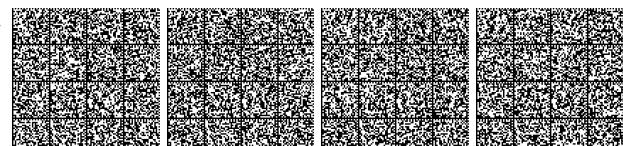
Die häufigsten Betrugsfälle beim Online-Banking geschehen durch sogenanntes „Phishing". Dabei geben sich die Betrüger per E-Mail als die Bank des Kunden aus und versuchen, sich seiner Geheimdaten zu bemächtigen.

Meistens erhält der Kunde eine anscheinend glaubwürdige E-Mail, in der er gebeten wird, seinen Vor- und Nachnamen, die Kunden-ID und das Passwort seines Online-Kontos, die Nummer seiner Kreditkarte, seines Kontos oder seines Personalausweises anzugeben. Oft wird er auch aufgefordert, auf einen Link in der E-Mail zu klicken. Es ist nicht einfach, diese Nachrichten als betrügerisch zu erkennen, da sie unter dem Namen von Banken und anderen wichtigen und vertrauenswürdigen Institutionen verschickt werden und deren Markenzeichen tragen.

Im Zweifelsfall sollten Sie daran denken, dass Banken nie per E-Mail Kundendaten erfragen.

Überprüfen Sie hin und wieder Ihre Vertragsbedingungen.

Es ist wichtig, die Vertragsbedingungen des Kontos Ihren Bedürfnissen gegebenenfalls anzupassen, denn Ihre persönliche oder berufliche Situation kann sich ändern und das Angebot der Banken kann neue, günstigere Angebote und Produkte umfassen.

In der Jahresabrechnung und dem jährlichen Übersichtsblatt aller Konditionen finden Sie dazu nützliche Informationen.

Fragen? Beschwerden? Das können Sie tun!

Für alle Informationen können Sie sich an das Call Center der Bank wenden, falls diese über eines verfügt.

Eventuelle Beschwerden können Sie der Bank auch per Einschreiben mit Rückantwort oder per E-Mail schicken.

Die entsprechenden Telefonnummern und Adressen finden Sie am Ende dieses Leitfadens.

Die Beschwerdestelle der Bank ist verpflichtet, Ihnen binnen 30 Tagen zu antworten.

Stellt die Antwort Sie nicht zufrieden oder haben Sie keine erhalten, können Sie sich an den Schiedsrichter für das Bank- und Finanzwesen, den sogenannten Arbitro Bancario Finanziario (ABF), wenden.

Der Schiedsrichter für das Bank- und Finanzwesen soll Streitigkeiten zwischen Banken und ihren Kunden lösen. Das ist einfacher, schneller und günstiger als eine Klage.

Weitere Informationen finden Sie unter www.arbitrobancariofinanziario.it.

> ATM – Automated Teller Machine

Bankautomat zum Abheben von Bargeld mit einer Debit- oder Kreditkarte, zum Abfragen von Informationen und für andere Dienste. In der Umgangssprache wird er Geldautomat oder „Bancomat" genannt.

> Bankkoordinaten

„Bankkoordinaten" ist die allgemeine Bezeichnung für Buchstaben- oder Zahlencodes, die Girokonten zweifelsfrei identifizieren. Heute ist dieser Identifikationscode der IBAN (International Bank Account Number).

> Bankscheck

Mit dem Bankscheck weist der Kunde seine Bank an, ihm selbst oder Dritten einen Geldbetrag auszuzahlen.

Normalerweise händigt die Bank dem Kunden Scheckblöcke mit dem Aufdruck „nicht übertragbar" („non trasferibile") aus. Wünscht der Kunde Schecks ohne den Aufdruck „nicht übertragbar" („non trasferibile"), muss er diese bei der Bank ausdrücklich beantragen und eine gesetzlich vorgesehene Abgabe von 1,50 Euro pro Scheck entrichten.

Schecks ohne den Aufdruck „nicht übertragbar" dürfen den Betrag von 1.000 Euro nicht überschreiten.

> Buchungsdatum, Verfügbarkeitsdatum, Valutadatum

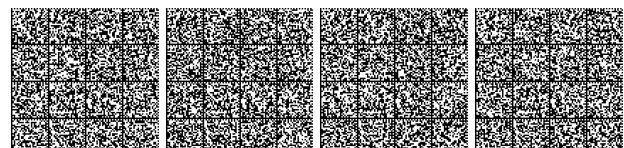
Die Bank ordnet jeder Kontobewegung drei Daten zu:

- Buchungsdatum: Tag, an dem die Bank die Kontobewegung erfasst
- Verfügbarkeitsdatum: Tag, ab dem das gutgeschriebene Geld für Zahlungen oder Abhebungen zur Verfügung steht
- Valutadatum: Tag, ab dem eingezahltes Geld Zinsen für den Kunden abwirft bzw. abgehobenes Geld keine Zinsen mehr abwirft

Der Vertrag muss die Valutafristen für Einzahlungen und Abhebungen sowie die Verfügbarkeitsfristen für gutgeschriebenes Geld angeben.

> CAI – Interbanken-Alarmzentrale

Die CAI ist ein Computerarchiv, das bei der Banca d'Italia eingerichtet wurde und einen reibungslosen Zahlungsverkehr sicherstellen soll. In dieses Archiv wird eingetragen,

- wer Bank- oder Postschecks unberechtigt ausgestellt hat oder ohne über den notwendigen Betrag zu verfügen

- wem die Berechtigung entzogen wurde, Kredit- oder Debitkarten zu benutzen, weil die Beträge für seine Einkäufe nicht beglichen wurden

Bei Unregelmäßigkeiten mit Schecks führt der Eintrag in die CAI zu einem sechsmonatigen „Systemausschluss", das heißt zu einem Verbot, in dieser Zeit Schecks auszustellen oder neue Verträge zur Scheckbenutzung im Bankensystem oder bei der Post auszuhandeln. Bei Unregelmäßigkeiten mit Zahlkarten führt der Eintrag in die CAI zu einem zweijährigen Verbot, Kredit- oder Debitkarten zu benutzen. Es bleibt jedoch die Möglichkeit, andere Zahlkarten zu erhalten. Die Entscheidung liegt bei der ausgebenden Bank.

> Debitkarte

Mit einer Debitkarte kann der Karteninhaber in allen Geschäften, die an das Netz der Akzeptanzstellen angeschlossen sind, Güter und/oder Dienstleistungen bezahlen (über POS) oder an Geldautomaten (ATM) Bargeld abheben. Das Geld wird umgehend von dem Konto abgebucht, das der Karte zugeordnet ist. In der Umgangssprache bezeichnen wir Debitkarten als „Bancomat".

> Domizilierung

Die Domizilierung ist ein an das Girokonto gekoppelter Dienst, über den die Beträge von regelmäßigen Rechnungen oder Darlehensraten automatisch vom Konto abgebucht werden.

Zur Einrichtung einer Domizilierung genügt es, bei der Bank oder dem Zahlungsempfänger einen entsprechenden Antrag zu stellen.

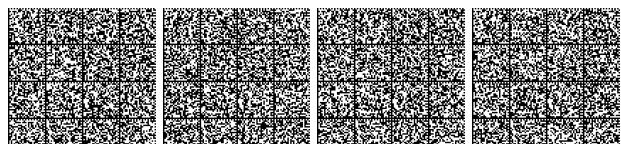
Schließt der Kunde sein Konto, kann er die automatische Übertragung der Domizilierungen auf die neue Bank beantragen. Diese kümmert sich um die entsprechenden Formalitäten.

> Einlagensicherungsfond der Banken

Von der Banca d'Italia anerkanntes Garantiesystem für Girokonten, das den Kunden bei Bankenkrisen alle Einlagen bis 100.000 Euro garantiert.

Diesem System sind alle italienischen Banken angeschlossen. Eine Ausnahme bilden nur die Genossenschaftsbanken: Sie verfügen über einen eigenen Einlagensicherungsfond mit der gleichen Garantie.

> Gutschrift

Bei einer Gutschrift wird Geld auf das Konto eingezahlt.

> Habenzinssatz

Zinssatz zur periodischen Berechnung der Zinsen auf die eingelegten Beträge (Habenzinsen). Die Zinsen werden nach Abzug der zu entrichtenden Steuern dem Konto gutgeschrieben.

> IBAN – International Bank Account Number

Mit diesem Code, der aus einer Reihe von Ziffern und Buchstaben besteht, kann jedes Girokonto unmissverständlich identifiziert werden. Er ist eine Art „Adresse" des Kontos und daher für Überweisungen unerlässlich.

Wird bei einer Überweisung der Name des Zahlungsempfängers falsch oder unvollständig angeben, so kann sie, wenn der IBAN korrekt ist, doch reibungslos durchgeführt werden.

> Infoblatt

Für alle angebotenen Produkte und Leistungen stellen die Intermediäre den Kunden ein Infoblatt zur Verfügung. Es enthält Informationen über den Intermediär und über die wichtigsten Merkmale eines Produkts oder einer Leistung. Die Inhalte des Vertrags müssen mit allen Informationen des Infoblatts übereinstimmen.

> Internet Banking

Beim Internet Banking geht der Bankkunde für seine Geschäfte nicht in die Filiale, sondern führt sie über das Internet aus. Dazu loggt er sich mit seinen Zugangsdaten ein. Neben größerer Bequemlichkeit bietet das Internet Banking oft auch einen kostengünstigeren Service.

> ISC – Synthetischer Kostenindikator

Ausgehend von den Kosten und Gebühren, die dem Kunden im Laufe des Jahres in Rechnung gestellt werden können, erlaubt der ISC dem Kunden, sich eine Vorstellung von den Gesamtkosten des Girokontos zu machen. Steuern und Zinsen sind dabei nicht berücksichtigt.

Der ISC wird für ein oder mehrere typische, von der Banca d'Italia definierte Nutzerprofile (etwa für Familien und Rentner) erstellt.

Wie der ISC kalkuliert wird und welche Nutzerprofile es gibt, ist auf der Webseite der Banca d'Italia erklärt (www.bancaditalia.it/vigilanza/normativa/norm_bi/disposizioni-vig/trasparenza_operazioni).

> ISEE – Indikator der Einkommens- und Vermögenslage

Dieser Indikator gibt die wirtschaftlichen Verhältnisse einer Familie an. Er berechnet sich aufgrund des Einkommens

und gewisser Elemente, die das Vermögen betreffen. Die Bescheinigung wird vom INPS ausgestellt und berechtigt zu Begünstigungen bei Sozialleistungen und öffentlichen Diensten.

> Kapitalisierung der Zinsen

Auf den Saldo des Girokontos laufen Zinsen an. Ist der Saldo positiv, stehen die Zinsen dem Kunden zu; ist er negativ, bekommt sie die Bank.

Kapitalisierung der Zinsen bedeutet, dass Zinsen erneut Zinsen bringen, sobald sie auf dem Konto gutgeschrieben bzw. von ihm abgebucht sind. Die Berechnung der Soll- und Habenzinsen eines Kontos muss im selben Rhythmus erfolgen.

> Kontoauszug

Die Bank gibt regelmäßig Kontoauszüge aus, in denen alle Kontobewegungen chronologisch festgehalten sind.

Normalerweise hat der Kontoauszug vier Spalten:

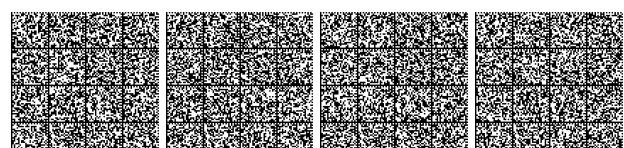
- Datum der Kontobewegung, also der Tag, an dem eine Gut- oder Lastschrift vorgenommen wurde
- Valutadatum, also der Tag, ab dem Soll- oder Habenzinsen anfallen
- Beschreibung der Kontobewegung
- Betrag der Kontobewegung mit positivem oder negativem Vorzeichen

> Kreditkarte

Mit einer Kreditkarte kann der Karteninhaber in allen Geschäften, die an das Netz der Akzeptanzstellen angeschlossen sind, Güter und/oder Dienstleistungen bezahlen (über POS) oder an Geldautomaten (ATM) Bargeld abheben. Normalerweise sieht der Vertrag einen nutzbaren Höchstbetrag vor: das Kreditlimit. Der Karteninhaber begleicht den Kredit je nach Vertrag und Kartentyp durch eine einmalige, meistens am Monatsende vorgenommene Abbuchung vom Girokonto (bei der „klassischen Kreditkarte" oder „Charge-Karte") oder gegen entsprechende Verzinsung in Raten („Revolving-Kreditkarte").

> Kreditrahmen oder Beleihung

Geldbetrag, den die Bank dem Kunden auf dessen vorsorglichen Antrag hin zusätzlich zum verfügbaren Saldo zur Verfügung stellt.

Im Vertrag können für die in Anspruch genommenen Beträge Zinsen und eine allumfassende Gebühr vorgesehen sein.

> Lastschrift

Bei einer Lastschrift wird Geld vom Konto abgehoben oder für Zahlungen benutzt. Der Kunde kann die Zahlungen selbst anweisen oder seine Bank damit beauftragen.

> Phone Banking

Beim Phone Banking werden Bankgeschäfte wie Überweisungen und Zahlungen durch Anrufe beim Call Center der Bank abgewickelt. Viele Banken stellen den Kunden dazu eine kostenfreie Telefonnummer zur Verfügung.

> POS – Point of Sale

Automatischer, im Geschäft aufgestellter Apparat, über den mit einer Debit- oder Kreditkarte Güter und/oder Dienstleistungen bezahlt werden können. Der Apparat übermittelt die Informationen, die zur Ermächtigung und Erfassung der Bezahlung nötig sind, in Echtzeit oder zeitversetzt.

> Saldo

Differenz zwischen der Gesamtsumme der Gut- und der Lastschriften an einem bestimmten Datum. Ist der Saldo positiv, zeigt er den verfügbaren Betrag des Girokontos an. Die nicht genutzten Summen werfen zum sogenannten „Habenzinssatz" Zinsen ab.

Der Buchungssaldo bezieht sich auf die erfassten Kontobewegungen.

Der Verfügbarkeitssaldo bezieht sich auf den Betrag, der tatsächlich genutzt werden kann.

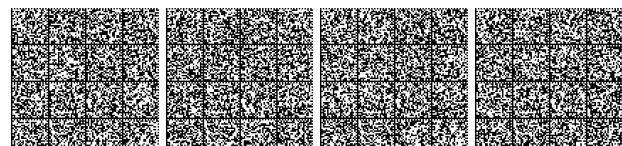
Der Liquiditätssaldo bezieht sich auf den verfügbaren Betrag, der Zinsen abwirft.

> Sollzinssatz

Zinssatz zur periodischen Berechnung der Zinsen für Beträge, die über die Verfügbarkeit des Kontos hinaus genutzt werden. Das Konto wird mit diesen Zinsen belastet.

> Spardepot

Anders als das Girokonto, das für den alltäglichen Umgang mit Geld konzipiert ist, ist das Spardepot ausschließlich zum Sparen da. Es umfasst daher nur ein paar einfache Dienste wie die Gutschrift der Rente oder die Ausgabe einer Debitkarte (Bancomat). Außerdem ist nur die verfügbare Summe nutzbar: Es ist also nicht möglich, zu „überziehen".

Beim Spardepot vertraut der Kunde der Bank eine Geldsumme

an und erhält dafür Zinsen. Die Bank verpflichtet sich, dem Kunden die eingezahlte Summe nach Ablauf des Vertrags oder auf Wunsch auszuzahlen.

Der Kunde erhält ein Namenssparbuch (wenn nur der Besitzer selbst Geld abheben kann) oder ein Inhabersparbuch (mit dem jeder abheben kann, der das Sparbuch vorlegt). Inhabersparbücher können die Gesamtsumme von 1000 Euro aber nicht überschreiten.

> Überweisung

Die Übertragung von Geld von einem Girokonto auf ein anderes bei derselben oder einer anderen Bank. Wer das Geld schickt, wird als *Kontoinhaber / Einzahler* bezeichnet, wer es erhält als *Begünstigter / Zahlungsempfänger*.

> Unterschrift

Bei der Eröffnung eines Kontos muss der Kunde seine Unterschrift bei der Bank hinterlegen. Auf diese Weise kann die Bank überprüfen, ob der Kontoinhaber die Kontobewegungen – vor allem Zahlungen – tatsächlich selbst angewiesen hat. Ist das Girokonto auf zwei oder mehr Personen eingetragen, muss jeder seine Unterschrift hinterlegen.

Im Vertrag muss angeben sein, für welche Kontobewegungen die Unterschrift aller Kontoinhaber nötig ist (Kollektivunterschrift) und für welche eine Unterschrift ausreicht (Einzelunterschrift). Ein Girokonto kann also von mehreren Personen eröffnet und dann von ihnen getrennt benutzt werden.

> Wertpapierdepot

Ein spezielles Konto, das ausschließlich dazu dient, die Ergebnisse des An- und Verkaufs von Finanzinstrumenten wie Staatsanleihen, Quoten von Investmentfonds, Aktien oder Anleihen zu „beherbergen".

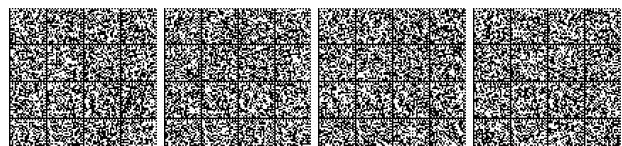
Das Wertpapierdepot ist einem Girokonto zugeordnet, von dem die Stempelsteuern und Abgaben abgebucht und auf das Wertpapiergewinne wie Aktiendividenden und –coupons gutgeschrieben werden.

I miei diritti

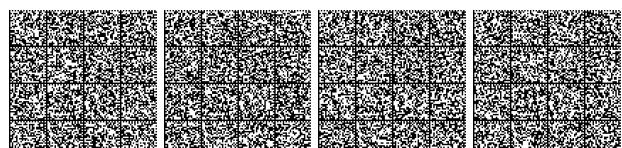
In der Phase der Kontoauswahl haben Sie das Recht,

- sich gratis eine Kopie dieses Leitfadens aushändigen zu lassen und zu behalten
- sich gratis das Infoblatt mit den Merkmalen und Kosten des Girokontos und der Zusatzdienste aushändigen zu lassen und zu behalten
- sich gratis eine vollständige Kopie des Vertrags und/oder das Übersichtsblatt aller Konditionen aushändigen zu lassen und zu behalten, und zwar auch vor Abschluss des Vertrags und ohne jede wechselseitige Verpflichtung
- sich von der Webseite der Bank das Infoblatt herunterzuladen sowie – falls ein Vertragabschluss online möglich ist – die vollständige Kopie des Vertrags inklusive Übersichtsblatt aller Konditionen
- den ISC des Girokontos für jedes im Infoblatt aufgeführte Nutzerprofil zu erfahren
- zu erfahren, wie und binnen welcher Fristen ein Rücktritt von dem Vertrag möglich ist

Beim Unterschreiben des Vertrags haben Sie das Recht,

- das Übersichtsblatt aller Konditionen einzusehen, das dem Vertrag beigelegt ist
- keine Vertragsbedingungen zu akzeptieren, die ungünstiger ausfallen als die Konditionen, die auf dem Info- und dem Übersichtsblatt beworben sind
- den Kommunikationskanal zu wählen – digital oder Postweg – über den Sie die Mitteilungen der Bank erhalten möchten. Die online erhaltenen Mitteilungen sind von Gesetzes wegen kostenfrei.
- sich eine von der Bank unterschriebene Kopie des Vertrags sowie eine Kopie des Übersichtsblatts aller Konditionen aushändigen zu lassen. Beide Dokumente sollten Sie aufbewahren. Erfolgt der Vertragabschluss online, haben Sie

das Recht, eine Bestätigung des Vertragsabschlusses, eine Kopie des Vertrags und eine Kopie des Übersichtsblatts aller Konditionen erhalten.

Solange das Vertragsverhältnis besteht, haben Sie das Recht,

- mindestens einmal pro Jahr eine periodische Mitteilung über das Vertragsverhältnis in Form einer Abrechnung und eines Übersichtsblatts aller Konditionen zu erhalten. Binnen der gesetzlich festgelegten Frist von 60 Tagen nach Erhalt des **Kontoauszugs** (> Das Girokonto von A bis Z) können Sie Einspruch gegen denselben einlegen. Die Einspruchsfrist ist normalerweise zu Anfang der Abrechnung aufgeführt. Zu Jahresbeginn erhalten Sie zudem eine Auflistung aller im Vorjahr angefallenen Kosten.
- alle Angebote der Bank über Vertragsänderungen im Voraus zu erhalten. Die Möglichkeit von Vertragsänderungen ist normalerweise vertraglich festgelegt, muss aber begründet werden. Sie können die Änderung ablehnen und von dem Vertrag zurücktreten.
- auf eine Kapitalisierung aller Zinsen (Soll und Haben) im selben Rhythmus
- jederzeit das Konto zu schließen und/oder damit verbundene Zusatzdienste (wie Debitkarte, Kreditkarte, Domizilierungen) zu kündigen. Normalerweise erfolgt dies kostenlos und ohne Zahlung von Vertragsstrafen.
- auf Antrag und auf eigene Kosten binnen 90 Tagen eine Liste aller Kontobewegungen der letzten zehn Jahre zu erhalten. Der Antrag kann auch nach Schließung des Kontos gestellt werden.
- dass Beträge, die Sie per Zirkular- oder Bankscheck auf Ihr Konto eingezahlt haben, binnen der vier folgenden Arbeitstage verfügbar sind
- dass Zinsen auf eingezahlte Geldbeträge vom selben Tag an auflaufen und verfügbar sind, an dem das Geld in bar oder in Form von Zirkularschecks Ihrer Bank oder von Bankschecks eines Kontos Ihrer Filiale eingezahlt wurde. Der Betrag wird bis zum Tag seiner Abhebung verzinst.
- dass Zinsen auf eingezahlte Geldbeträge ab dem folgenden Arbeitstag auflaufen und verfügbar sind, wenn das Geld

in Form von Zirkularschecks anderer Banken eingezahlt wurde, und dass die Zinsen ab dem dritten Arbeitstag nach Einzahlung auflaufen und verfügbar sind, wenn das Geld mit Bankschecks anderer Banken eingezahlt wurde.

Nach Auflösung des Vertragsverhältnisses haben Sie das Recht,

- eine Abrechnung mit allen Kontobewegungen und dem Saldo sowie das Übersichtsblatt aller Konditionen zu erhalten

Die Banca d'Italia ist die Zentralbank der Italienischen Republik.

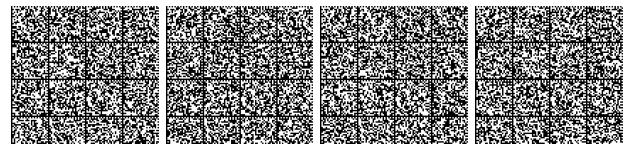
Zu ihren Zielen gehört es,
– für die Transparenz von Banken- und Finanzdiensten zu sorgen
– die Finanzkenntnisse der Bürger zu verbessern
– ihnen zu helfen, die gängigsten Produkte kennenzulernen und bewusste Entscheidungen zu treffen

Die Leitfäden „In einfachen Worten" sind ein Ausdruck dieses Engagements.

www.bancaditalia.it

Dieser Leitfaden wurde am 30. Juni 2012 aktualisiert.

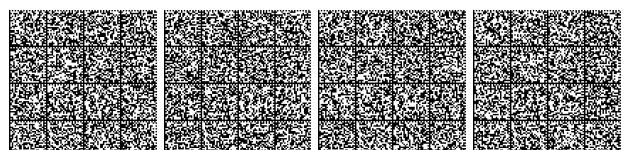
LE GUIDE
DELLA BANCA D'ITALIA

BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA
Educazione Finanziaria
conoscere per decidere

IL MUTUO PER LA CASA

in parole semplici

mutuo

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine, che in genere dura da 5 a 30 anni. Di solito il cliente riceve l'intera somma in un'unica soluzione e la rimborsa nel tempo con rate di importo costante o variabile. Serve per acquistare, costruire o ristrutturare un immobile, in particolare la casa di abitazione. È chiamato "ipotecario" perché il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile.
Può essere concesso dalle banche e da altri operatori finanziari che in questa Guida chiamiamo tutti "intermediari".

Lo strumento fondamentale per acquistare la tua casa.

Cosa c'è in questa guida

Come scelgo il mutuo

Prima di scegliere mi devo fare queste domande

Posso ottenere un mutuo?

Chiunque può richiedere un mutuo, purché possa dimostrare di essere in grado di restituire nel tempo la somma avuta in prestito.

Quanto posso chiedere?

In generale, l'intermediario concede un importo che non supera l'80% del valore dell'immobile da acquistare, valore stabilito in base alla **perizia** (> Il mutuo dalla A alla Z) effettuata da un esperto.

A volte gli intermediari concedono mutui che vanno anche oltre l'80% del valore dell'immobile, ma in questi casi richiedono maggiori garanzie e spesso applicano condizioni meno favorevoli per il cliente.

Quale rata mi posso permettere?

Prima di chiedere il mutuo è opportuno valutare attentamente il proprio reddito soprattutto in prospettiva e determinare la propria disponibilità mensile una volta sottratte le spese ordinarie.

È ragionevole che la rata non superi un terzo del proprio reddito disponibile, per poter far fronte alle spese correnti, a quelle impreviste e a possibili riduzioni di reddito causate, ad esempio, da malattia, infortunio, licenziamento.

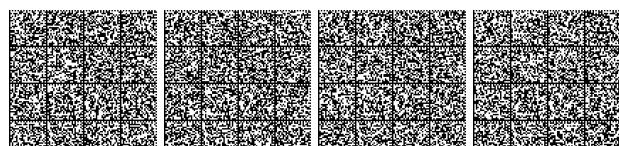
Quanto mi costa il mutuo?

La principale componente del costo è costituita dagli interessi, che sono il compenso per il prestito erogato e dipendono anche dalla durata del mutuo.

Agli interessi si aggiungono altri costi, tutti indicati nel **Foglio Informativo** (> Il mutuo dalla A alla Z) disponibile presso l'intermediario e sul suo sito internet. Nella pianificazione delle spese si deve inoltre tenere conto delle spese notarili e delle imposte, da pagare una sola volta al momento della stipula del contratto di acquisto della casa.

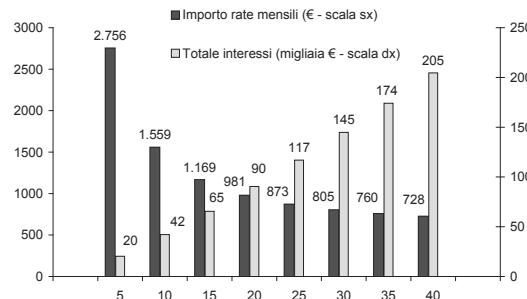
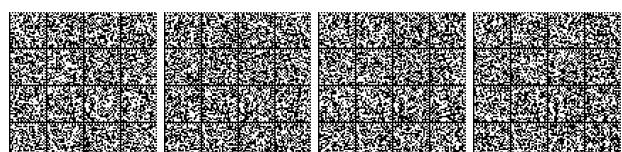
Quale durata mi conviene?

La durata del mutuo, concordata tra cliente e intermediario e definita nel contratto, è uno degli elementi che determina l'importo della rata. La rata è formata dal capitale più gli interessi.

A parità di importo del finanziamento e di **tasso di interesse** (> Il mutuo dalla A alla Z), quanto più breve è la durata, tanto più alte sono le rate, ma più basso è l'importo dovuto per gli interessi; quanto più lunga è la durata, tanto maggiore è l'importo dovuto per gli interessi ma più basse le rate.

Esempio

Prendiamo un mutuo di importo pari a 145 mila euro, con un tasso fisso del 5,3%.

Se la durata è di 15 anni, la rata mensile è di 1.169 euro e gli interessi complessivamente pagati sono pari a 65 mila euro.

Se la durata è di 30 anni, la rata mensile è più bassa (805 euro) ma gli interessi complessivamente pagati sono maggiori (145 mila euro).

tipi di mutuo

Mutuo a tasso fisso

Il tasso di interesse resta quello fissato dal contratto per tutta la durata del mutuo.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato che dovessero verificarsi nel tempo.

Il tasso fisso è consigliato a chi teme che i tassi di mercato possano crescere e fin dal momento della firma del contratto vuole essere certo degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire.

A fronte di questo vantaggio l'intermediario spesso applica condizioni più onerose rispetto al mutuo a tasso variabile.

Mutuo a tasso variabile

Il tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza seguendo le oscillazioni di un parametro di riferimento, di solito un tasso di mercato o di politica monetaria.

Il rischio principale è un aumento insostenibile dell'importo delle rate.

A parità di durata, i tassi variabili all'inizio sono più bassi di quelli fissi, ma possono aumentare nel tempo, facendo così aumentare l'importo delle rate, anche in misura consistente.

Il tasso variabile è consigliato a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato, o comunque può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Mutuo a tasso misto

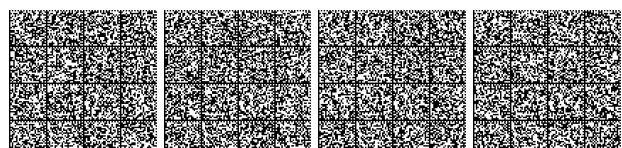
Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Mutuo a due tipi di tasso

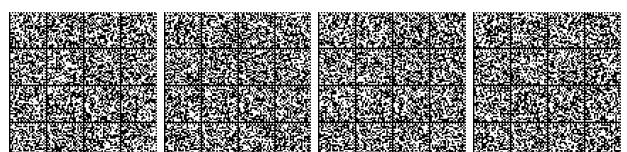
Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliato a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Mutuo a tasso agevolato

In alcuni casi gli enti pubblici possono contribuire al pagamento degli interessi di un mutuo.

PARAMETRO DI RIFERIMENTO E SPREAD

Il tasso di interesse è determinato in base a parametri fissati sui mercati monetari e finanziari ai quali l'intermediario aggiunge una maggiorazione, detta *spread*, che rappresenta la differenza tra il parametro di riferimento e il tasso effettivamente applicato.

Di solito il parametro di riferimento per il tasso fisso è l'**Eurirs** (> Il mutuo dalla A alla Z); per il tasso variabile i parametri di riferimento sono l'**Euribor** (> Il mutuo dalla A alla Z) oppure il tasso ufficiale fissato dalla Banca Centrale Europea.

Quanto costa il mutuo

Per capire quanto costa il mutuo in totale, oltre al tasso di interesse vanno considerati anche altri elementi.

Imposte e agevolazioni fiscali

Se il mutuo è concesso da una banca, il cliente paga un'imposta pari al 2% dell'ammontare complessivo, o allo 0,25% nel caso di acquisto della "prima casa".

L'imposta è trattenuta direttamente dalla banca, per cui la somma che il cliente riceve è inferiore all'importo concesso.

Se il mutuo è concesso da un'impresa non bancaria, per esempio una società finanziaria, le condizioni sono meno favorevoli.

Ci possono poi essere altre imposte legate all'iscrizione dell'**ipoteca** (> Il mutuo dalla A alla Z) o ad altri adempimenti.

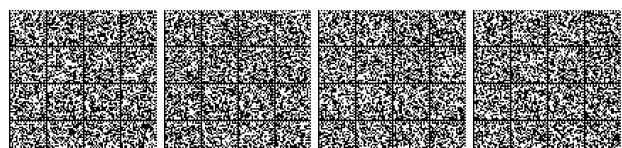
Gli interessi pagati per un mutuo ipotecario per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'**abitazione principale** (> Il mutuo dalla A alla Z) sono detraibili dall'Irpef. L'importo e le condizioni per la detrazione sono fissati dalla legge.

Per approfondimenti:

- chiedere informazioni all'intermediario
- consultare il sito www.agenziaentrate.gov.it
- contattare il call center dell'Agenzia delle Entrate: 848.800.444.

Altri costi

Al tasso di interesse e alle imposte vanno aggiunti:

- il compenso all'intermediario per le **spese di istruttoria** (> Il mutuo dalla A alla Z), che può consistere sia in un importo fisso sia in una percentuale calcolata sull'ammontare del finanziamento
- le spese di perizia, che possono essere richieste per la valutazione dell'immobile da ipotecare
- le spese notarili per il contratto di mutuo e l'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari
- il costo del premio di assicurazione a copertura di danni sull'immobile ed eventualmente dei rischi legati a eventi relativi alla vita del cliente che potrebbero impedirgli di rimborsare il prestito. Se l'intermediario chiede di stipulare un'assicurazione sulla vita, deve sottoporre al cliente almeno due preventivi di due differenti società assicurative. È importante fare attenzione ai costi della polizza: quella proposta dall'intermediario potrebbe essere più costosa di altre offerte sul mercato. Se si decide per una polizza diversa

da quelle offerte dall'intermediario, questi non può comunque modificare le condizioni della sua offerta di mutuo.

- gli interessi di mora, se si paga la rata in ritardo. In genere prevedono una maggiorazione tra l'1% e il 4% rispetto al tasso pattuito per il finanziamento e decorrono dal giorno della scadenza fino al pagamento della rata.
- la commissione annua di gestione della pratica, le spese per l'incasso rata, le spese per l'invio di comunicazioni (l'elenco completo delle spese è nel Foglio Informativo).

Qualora si decida di ricorrere a un mediatore creditizio, è importante informarsi prima sul compenso richiesto, che potrebbe essere alto.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Il piano di ammortamento è il progetto di restituzione del debito. È importante, per i mutui che sono o potrebbero rimanere a tasso fisso per tutta la durata del contratto, chiedere all'intermediario di poterlo esaminare.

Il piano stabilisce l'importo, la data entro la quale tutto il debito deve essere pagato, la periodicità delle singole rate (mese, trimestre, semestre), i criteri per determinare l'ammontare di ogni rata e il debito residuo.

La rata è composta da due elementi:

- quota capitale, cioè l'importo del finanziamento restituito
- quota interessi, cioè l'interesse maturato.

Esistono diversi meccanismi di restituzione del finanziamento.

In Italia, il piano di ammortamento più diffuso è il metodo cosiddetto "francese": la rata è composta da una quota capitale crescente e da una quota interessi decrescente.

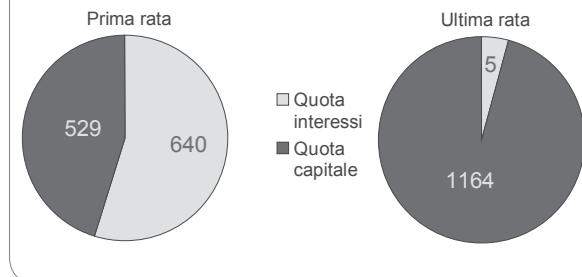
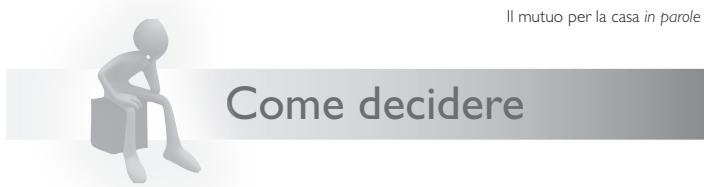
All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.

La variazione della composizione della rata in quota capitale e quota interessi può incidere sulle detrazioni fiscali, il cui importo può quindi cambiare di anno in anno. In particolare, la quota detraibile è quella degli interessi, che nel tempo diminuisce.

Esempio

Consideriamo ancora un prestito di 145 mila euro al tasso fisso del 5,3%, con un piano di ammortamento di 15 anni e con rate mensili.

La rata da pagare sarà sempre di 1.169 euro ma, mentre nella prima rata la quota capitale è di 529 euro e la quota interessi di 640 euro, nell'ultima la quota capitale sarà di 1.164 euro e la quota interessi di 5 euro.

Come decidere

Scegliere il tipo di tasso

(fisso, variabile, misto, doppio)

È importante valutare vantaggi e svantaggi del tipo di tasso alla luce della propria situazione economica e delle condizioni del mercato, considerando i loro possibili sviluppi nel tempo.

È utile per questo richiedere il **Foglio Comparativo** (> Il mutuo dalla A alla Z) in cui ogni intermediario deve illustrare tutte le caratteristiche dei mutui che offre.

Confrontare le offerte di più intermediari

I tassi e le condizioni offerti dai diversi intermediari possono variare, anche di molto.

Oggi quasi tutti gli intermediari hanno un sito internet sul quale pubblicano il Foglio Comparativo e il Foglio Informativo di ciascun mutuo: è quindi possibile confrontare le offerte con tutta la calma necessaria.

Su internet esistono anche motori di ricerca che offrono guide e suggeriscono i mutui più adatti alle esigenze di ciascuno. Naturalmente è sempre possibile richiedere i documenti informativi direttamente all'intermediario, per esempio allo sportello della banca.

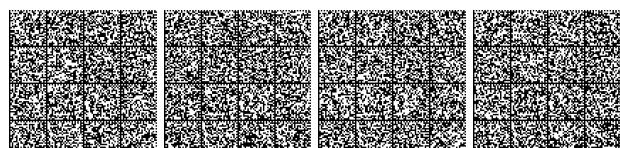
Un importante elemento da valutare e confrontare è il **TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale)** (> Il mutuo dalla A alla Z), che tutti gli intermediari devono pubblicare per legge sui Fogli Informativi.

Il TAEG è una sintesi del costo complessivo del mutuo, che comprende il tasso di interesse (e quindi anche lo *spread* applicato dall'intermediario) e le altre voci di spesa (ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata).

Selezionare gli intermediari cui richiedere una proposta personalizzata

I documenti informativi indicano le condizioni secondo uno schema standard. A seconda della propria situazione personale, il cliente può ottenere condizioni più favorevoli.

Nell'esaminare le proposte, fare molta attenzione a:

- spread
- TAEG
- piano di ammortamento
- tutte le voci di spesa
- tempi per la concessione (devono essere compatibili con quelli necessari per l'acquisto dell'immobile)
- risparmio fiscale, che può variare a seconda della composizione delle rate (quota capitale e quota interessi) stabilita nel piano di ammortamento.

Prima di firmare

Fornire le informazioni e i documenti per l'istruttoria

Con l'istruttoria l'intermediario verifica il reddito, il patrimonio e le garanzie offerte dal cliente per valutare la sua capacità di rimborso nel tempo.

Ogni intermediario ha le sue procedure, ma in genere i documenti da presentare riguardano:

- informazioni anagrafiche, quali età, residenza, stato civile, eventuali convenzioni patrimoniali stipulate fra i coniugi
- informazioni che certificano la capacità di reddito:
  - per i lavoratori dipendenti, la dichiarazione del datore di lavoro che attesta l'anzianità di servizio, almeno l'ultimo cedolino dello stipendio e la copia del modello CUD (oppure il modello 730 o il modello Unico)
  - per i lavoratori autonomi o i liberi professionisti, le ultime dichiarazioni dei redditi, la certificazione della Camera di Commercio Industria e Artigianato, l'attestato di iscrizione all'albo se professionisti.

- informazioni relative all'immobile, per esempio la copia del contratto preliminare di vendita ("compromesso"), la planimetria, il certificato di abitabilità, l'ultimo atto di acquisto o la dichiarazione di successione.

Presentare le garanzie

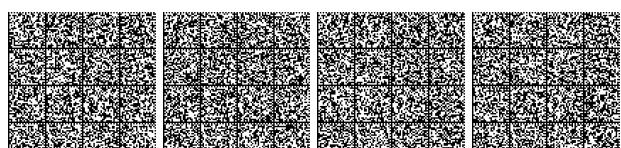
La prima garanzia che l'intermediario richiede è l'ipoteca, che gli dà il diritto di far vendere l'immobile se il cliente non riesce a restituire il finanziamento.

Per determinare il valore dell'immobile, e quindi della garanzia, l'immobile viene prima sottoposto a una perizia.

Il cliente può abitare nell'immobile ipotecato e può affittarlo. Venderlo, invece, può essere più complicato proprio a causa del vincolo cui è sottoposto.

Il finanziatore potrebbe richiedere altre garanzie oltre all'ipoteca, per esempio quando il cliente ha un reddito basso rispetto alle rate, non ha un lavoro stabile o chiede un mutuo per un ammontare superiore all'80% del valore dell'immobile.

Tra le garanzie più diffuse c'è la **fideiussione** (> Il mutuo dalla A alla Z), rilasciata da un soggetto diverso dal cliente che richiede il mutuo.

Con la fideiussione il garante risponde della restituzione dell'intero finanziamento con tutti i suoi beni.

Valutare i tempi per l'erogazione del mutuo

I tempi per ottenere il mutuo, cioè quelli che intercorrono tra la presentazione della documentazione e l'effettiva erogazione della somma, oscillano di solito dai 30 ai 60 giorni.

I principali passi

- richiesta e presentazione dei documenti
- valutazione del reddito
- perizia tecnica e **relazione notarile** (> Il mutuo dalla A alla Z)
- delibera finale sulla concessione del finanziamento
- firma del contratto
- erogazione del mutuo.

Il cliente può scegliere il notaio a cui rivolgersi.

Il mutuo di solito non viene erogato il giorno della firma del contratto ma solo dopo alcuni giorni, quando secondo la legge l'ipoteca ha normalmente raggiunto un maggior grado di sicurezza.

Un impegno finanziario importante: le principali attenzioni

Non indebitarsi oltre le proprie possibilità

Il mutuo è un impegno economico importante da sostenere nel tempo, sia per una persona sia per una famiglia.

Già al momento della richiesta, è essenziale valutare se le proprie entrate sono sufficienti per pagare le rate. Durante il periodo del mutuo possono infatti accadere eventi imprevisti che richiedono nuove uscite (spese mediche, per la casa, per i figli) oppure che fanno diminuire le entrate (perdita del lavoro, cassa integrazione, malattie).

Prima di ogni richiesta di mutuo o finanziamento, bisogna considerare sempre se non ci si stia indebitando troppo.

Verificare che il tasso applicato non sia usurario

Al momento della firma del contratto il tasso di interesse non può superare la soglia dell'**usura** (> Il mutuo dalla A alla Z), una soglia definita dalla Banca d'Italia in base al **TEGM (Tasso Effettivo Globale Medio)** (> Il mutuo dalla A alla Z) per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicata sul suo sito internet (> www.bancaditalia.it/vigilanza/contrasto_usura/Tassi).

Se nel contratto sono stati stabiliti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi.

Pagare le rate con puntualità, perché le conseguenze possono essere anche gravi

Se non si pagano con puntualità le rate, l'intermediario applica gli interessi di mora, che si aggiungono alle somme dovute.

Nei casi più gravi, l'intermediario può ottenere lo scioglimento del contratto.

Se l'intermediario è una banca, questa può sciogliere il contratto per:

- mancato pagamento anche solo di una rata
- ritardo di oltre 180 giorni dalla scadenza nel pagamento anche di una sola rata
- ritardo (fra 30 e 180 giorni dalla scadenza) nel pagamento delle rate per più di sette volte.

Se la banca scioglie il contratto, il cliente deve restituire immediatamente il debito residuo. Se non può saldare il debito, l'intermediario può ottenere il pignoramento dell'immobile ipotecato e la sua vendita all'asta.

Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quan-

to dovuto. L'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla **Centrale dei Rischi** (> Il mutuo dalla A alla Z), segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Se la rata nel tempo si rivela troppo alta, cercare subito una soluzione con l'intermediario

Se il cliente non riesce a pagare sempre e con puntualità le rate del mutuo, è consigliabile che si rivolga prontamente all'intermediario per cercare insieme una soluzione.

In primo luogo, è possibile **rinegoziare** (> Il mutuo dalla A alla Z) ad esempio il tipo di tasso, lo spread e la durata, senza l'intervento del notaio perché resta valida l'ipoteca originaria.

Un'altra possibilità è la sospensione temporanea dei pagamenti, per superare il momento di difficoltà.

In alternativa, è possibile in qualunque momento trasferire il finanziamento presso un altro intermediario, senza alcuna spesa o penalità. È la cosiddetta **portabilità** (> Il mutuo dalla A alla Z), che consente di estinguere il mutuo utilizzando la stessa somma concessa da un nuovo intermediario e mantenendo l'ipoteca originaria. La somma verrà rimborsata alle condizioni concordate con il nuovo intermediario. Il cliente non ha un diritto a ottenere un nuovo finanziamento. Se però questo gli viene concesso, il vecchio intermediario non può impedire o ostacolare il trasferimento del mutuo. Il cliente non deve sostenere alcun costo neanche indiretto (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali), né per l'estinzione del mutuo con il vecchio intermediario né per la concessione del nuovo finanziamento.

Attenzione!

In caso di difficoltà a pagare il mutuo, evitare di rivolgersi a operatori non iscritti negli albi previsti dalla legge.

Nei casi stabiliti dalla legge, si può ricorrere ai fondi pubblici di sostegno quali:

- Fondo di prevenzione dell'usura
- Fondo di solidarietà per le vittime dell'usura.

Chiarimenti? Reclami?

Ecco chi contattare

Per ogni informazione utile il cliente può anche rivolgersi all'eventuale call center della banca.

Il cliente può presentare un reclamo scritto alla banca anche per lettera raccomandata A/R o per email.

I numeri telefonici e gli indirizzi sono indicati in fondo a questa Guida.

L'Ufficio Reclami della banca deve rispondere entro 30 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, il cliente può presentare ricorso all'ABF - Arbitro Bancario Finanziario.

L'ABF è un sistema di risoluzione delle controversie tra i clienti e le banche, che offre un'alternativa più semplice, rapida ed economica rispetto al ricorso al giudice.

Per maggiori informazioni: www.arbitrobancariofinanziario.it

> Abitazione principale

La casa in cui il cliente o i suoi familiari "dimorano abitualmente", cioè vivono. Si tratta di una definizione ripresa dalla legislazione fiscale e utilizzata dal fisco per determinate agevolazioni sulle imposte.

> Ammortamento

Procedimento di estinzione graduale di un prestito mediante il pagamento periodico di rate secondo un piano detto, appunto, "piano di ammortamento".

> Centrale dei Rischi

Sistema informativo che opera presso la Banca d'Italia e registra le segnalazioni di tutte le banche e di una parte degli intermediari finanziari sui debiti dei propri clienti che superino determinate soglie minime.

Gli intermediari possono chiedere alla Centrale dei Rischi le informazioni sul debito totale di ciascun cliente segnalato nei confronti dell'intero sistema creditizio; cioè possono sapere se il cliente ha ricevuto prestiti da altri intermediari. Anche il cliente può verificare in Centrale dei Rischi la propria posizione verso il sistema; per farlo si deve rivolgere alle filiali della Banca d'Italia. I dati della Centrale dei Rischi sono riservati.

> Estinzione anticipata

Chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

> Euribor - Euro Interbank Offered Rate

Tasso interbancario definito a livello europeo, che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso variabile.

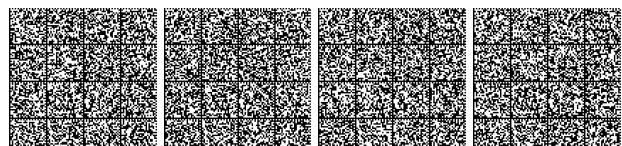
> Eurirs o Irs - Euro Interest Rate Swap

Tasso interbancario definito a livello europeo che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso fisso.

> Fideiussione

L'impegno a garantire personalmente al creditore il pagamento di un debito di un'altra persona. La garanzia è personale perché il creditore può rivalersi sull'intero patrimonio del garante.

> Foglio Comparativo

Documento informativo per i contratti di mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale che gli intermediari mettono

a disposizione dei clienti in aggiunta al Foglio Informativo. Il Foglio Comparativo contiene informazioni generali sui diversi tipi di mutui offerti da uno stesso intermediario. Serve per facilitare il confronto tra le possibili alternative e agevolare la scelta.

> Foglio Informativo

Documento che gli intermediari mettono a disposizione dei clienti per ciascuna operazione o servizio offerto; contiene informazioni sull'intermediario, sulle condizioni e sulle principali caratteristiche dell'operazione o del servizio. I contenuti del contratto devono essere coerenti con le informazioni contenute nel Foglio Informativo.

> Ipoteca

Diritto di garanzia su un determinato bene, normalmente un immobile. Il proprietario, che ha richiesto il mutuo, può continuare ad abitare nel bene ipotecato, affittarlo o venderlo. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.

> Perizia

Relazione effettuata da un tecnico, indicato o accettato dall'intermediario, che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.

> Portabilità

Operazione che consente al cliente di estinguere il proprio mutuo e di stipularne uno nuovo presso un altro intermediario, anche senza il consenso dell'intermediario originario.

La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di mutuo che la concessione del nuovo finanziamento.

> Rata

Pagamento che il cliente effettua periodicamente, secondo cadenze stabilite nel contratto (mensili, trimestrali, semestrali, annuali), per restituire la somma presa in prestito. La rata è generalmente composta da una quota capitale, cioè il rimborso della somma prestata, e da una quota interessi, costituita dagli interessi dovuti per il mutuo.

> Relazione notarile

Documento in cui il notaio certifica sia che il venditore è effettivamente il proprietario sia lo stato giuridico dell'immobile da ipotecare, ad esempio l'esistenza di precedenti ipoteche.

> Rinegoziazione

Operazione con la quale si modificano uno o più elementi del contratto originario, ad esempio la durata del mutuo, il sistema di indicizzazione, il parametro di riferimento, lo spread o le commissioni legate al mutuo.

Come la portabilità, anche questa operazione è completamente gratuita.

> Spese di istruttoria

Rimborso chiesto dall'intermediario per le pratiche e le formalità necessarie all'erogazione del mutuo.

> Spread

Differenza fra il tasso di riferimento (per esempio l'Euribor o l'Eurirs) e il tasso di interesse applicato al cliente.

> TAEG - Tasso Annuo Effettivo Globale

Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e tutte le altre voci di spesa, ad esempio per l'istruttoria della pratica, la riscossione della rata, i servizi accessori quali la polizza assicurativa. Non comprende le spese notarili.

Il TAEG è un termine di confronto molto utile, soprattutto per i mutui a tasso fisso, e deve essere sempre indicato nella documentazione contrattuale.

> Tasso a regime

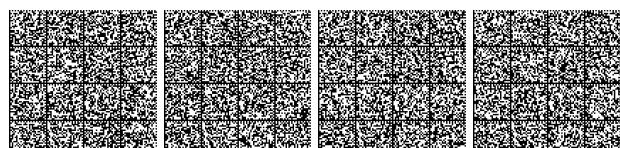
A fini commerciali, gli intermediari possono offrire interessi particolarmente vantaggiosi nei primi mesi del mutuo ("tasso di ingresso") e rimandare a un momento successivo all'erogazione la determinazione definitiva del tasso, detto appunto "tasso a regime".

La differenza tra tasso di ingresso e tasso a regime può essere anche consistente. È quindi importante fare molta attenzione al carattere temporaneo delle agevolazioni e ai criteri che determineranno il tasso a regime.

> Tasso di interesse

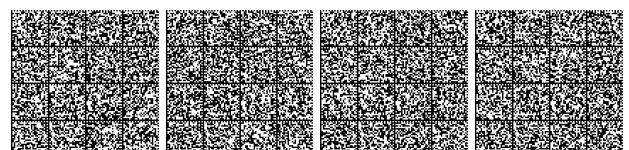
Indice, espresso in percentuale, della misura del compenso (interessi) che spetta all'intermediario per l'erogazione del finanziamento.

> TEGM - Tasso Effettivo Globale Medio

Tasso in base al quale si calcola la soglia del tasso usurario, proibito dalla legge. Indica il valore medio del tasso effettivamente

applicato dal sistema bancario e finanziario a categorie omogenee di operazioni creditizie (ad esempio: aperture di credito in conto corrente, crediti personali, leasing, factoring, mutui) due trimestri prima.

Il TEGM per categoria di operazione e la relativa soglia di usura sono resi noti ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicati sul cartello affisso nei locali dell'intermediario e sul suo sito internet.

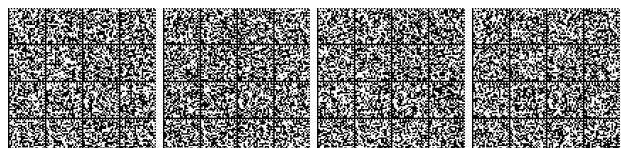
> Usura

Reato che consiste nel prestare denaro a tassi di interesse considerati illegali perché troppo elevati e quindi tali da rendere il loro rimborso molto difficile o impossibile. La soglia del tasso usurario è il valore a partire dal quale un tasso è illegale (vedi anche voce TEGM).

I miei diritti

Al momento di scegliere

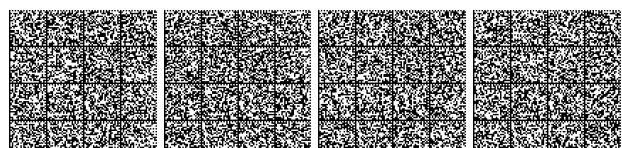
- Ottenere gratuitamente e portare con sé una copia di questa Guida.
- Ottenere gratuitamente e portare con sé il Foglio Informativo, che illustra caratteristiche, rischi e costi del mutuo.
- Ottenere gratuitamente e portare con sé il Foglio Comparativo con le informazioni generali sui tipi di mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale offerti dall'intermediario.
- Ottenere e portare con sé una copia completa del contratto e/o il Documento di Sintesi, anche prima della conclusione e senza impegno per le parti. Dopo che è stata fissata la data di stipula, l'intermediario deve fornire la copia completa del contratto gratuitamente.
- Avere a disposizione anche sul sito internet dell'intermediario il Foglio Informativo e il Foglio Comparativo. Se è possibile concludere il contratto online, avere la copia completa del contratto con il Documento di Sintesi.
- Conoscere il TAEG del mutuo.
- Consultare il TEGM previsto dalla "legge antiusura" sul cartello affisso nei locali dell'intermediario o sul suo sito internet.
- Valutare i costi delle polizze sulla vita proposte dall'intermediario a garanzia del mutuo e, eventualmente, cercare un'offerta migliore sul mercato.

Al momento di firmare

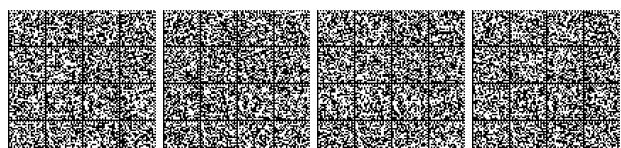
- Prendere visione del Documento di Sintesi, che riporta tutte le condizioni economiche ed è unito al contratto.
- Non avere condizioni contrattuali sfavorevoli rispetto a quelle pubblicizzate nel Foglio Informativo e nel Documento di Sintesi.
- Scegliere il canale di comunicazione, digitale o cartaceo, attraverso il quale ricevere le comunicazioni. Se il cliente sceglie il canale digitale, l'intermediario non può imporgli spese per le comunicazioni cui il cliente ha diritto per legge.
- Ricevere una copia del contratto, firmato dall'intermediario, e una copia del Documento di Sintesi, da conservare. Se la conclusione avviene online, ricevere l'attestazione della conclusione del contratto, la copia dello stesso contratto e del Documento di Sintesi.

Durante il rapporto contrattuale

- Ricevere comunicazioni periodiche sull'andamento del rapporto almeno una volta l'anno. Poter contestare le comunicazioni periodiche entro i termini previsti dalla legge, cioè 60 giorni dal momento in cui si riceve la comunicazione.
- Ricevere in anticipo dall'intermediario la proposta di qualunque modifica delle condizioni contrattuali, facoltà generalmente prevista nel contratto. La proposta deve indicare il motivo che giustifica la modifica. La modifica non può mai riguardare il tasso di interesse. La proposta può essere respinta; in questo caso, con la restituzione del capitale si pone fine al contratto.
- Trasferire il contratto presso un altro intermediario senza pagare alcuna penalità né oneri di qualsiasi tipo. È la cosiddetta portabilità.
- Proseguire il rapporto contrattuale anche nel caso di ritardo nel pagamento di una rata, purché il mutuo sia garantito da ipoteca e il ritardo non si verifichi per più di sette volte nel corso del rapporto contrattuale.
- Ottenere a proprie spese, entro 90 giorni dalla richiesta, copia della documentazione sulle singole operazioni degli ultimi dieci anni. La richiesta può essere fatta anche dopo l'estinzione del mutuo.
- Estinguere in anticipo, in tutto o in parte, i mutui stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili destinati all'abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, senza pagare compensi, né oneri o penali. Per gli altri tipi di mutuo, quando c'è un'ipoteca, è possibile estinguere in anticipo il rapporto contrattuale, in tutto o in parte, pagando un unico compenso stabilito dal contratto nel rispetto dei criteri previsti dalla legge.

Dopo la chiusura

- Ricevere il rendiconto, con il riepilogo di tutte le operazioni effettuate, e il Documento di Sintesi.

MemoMutuo

- Stimo il mio reddito disponibile, al netto delle spese fisse.
- Calcolo la rata mensile massima che mi posso permettere di pagare, pari a circa un terzo del mio reddito disponibile.
- Valuto il tipo di tasso e la durata del mutuo, anche in relazione alla mia situazione economica di oggi e a quella che mi aspetto in futuro.
- Mi faccio aiutare dai motori di ricerca specializzati nella scelta dei mutui.
- Mi procuro dagli intermediari i Fogli Comparativi e i Fogli Informativi sui mutui ed esamino con calma le diverse proposte.
- Confronto le offerte, anche con l'aiuto del TAEG.
- Seleziono una rosa di intermediari e chiedo loro una proposta personalizzata.
- Esamino le proposte tenendo conto del tasso e di tutti i costi.
- Valuto se i tempi per la concessione del mutuo sono compatibili con i tempi per l'acquisto della casa.
- Esamino il piano di ammortamento, anche in relazione al risparmio fiscale anno per anno.
- Controllo che le condizioni contrattuali non siano sfavorevoli rispetto a quelle indicate nel Foglio Informativo.
- Verifico che il tasso indicato non sia usurario.
- Confronto le offerte di assicurazione sulla vita proposte dall'intermediario con altre disponibili sul mercato.
- Compio la mia scelta e preparo la documentazione che l'intermediario mi richiede.
- Quando il contratto è pronto, prima di firmare, chiedo la copia completa da rileggere con calma, che l'intermediario mi deve dare gratuitamente.

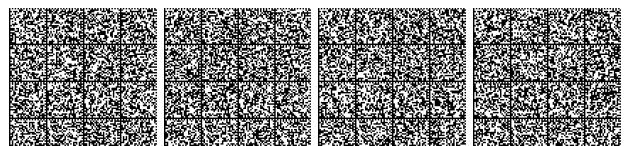
Solo a questo punto posso firmare.

La Banca d'Italia è la banca centrale della Repubblica Italiana.

Tra i suoi obiettivi:
– assicurare la trasparenza dei servizi bancari e finanziari
– migliorare le conoscenze finanziarie dei cittadini
– aiutare i cittadini a capire i prodotti più diffusi e a fare scelte consapevoli.

Le guide *In parole semplici* fanno parte di questi impegni.

www.bancaditalia.it

BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Guida aggiornata al 30 giugno 2012

DIE LEITFÄDEN
DER BANCA D'ITALIA

DAS HYPOTHEKARDARLEHEN
in einfachen Worten

AUSWAHL und KOSTEN

DIE RECHTE des Kunden

Nützliche KONTAKTE

Das Hypothekardarlehen von A bis Z

Darlehen

Ein Hypothekardarlehen ist eine mittel- bis langfristige Finanzierung, meistens mit einer Laufzeit von 5 bis 30 Jahren. Normalerweise bekommt der Kunde die gesamte Summe ausgezahlt und zahlt sie dann in festgelegten oder variablen Raten zurück. Das Darlehen dient dazu, eine Immobilie – insbesondere ein Eigenheim – zu kaufen, zu bauen oder zu renovieren. Es wird „Hypothekardarlehen" genannt, da die Ratenzahlung durch eine Hypothek auf die Immobilie abgesichert ist.

Das Darlehen kann von Banken oder anderen Finanzunternehmen vergeben werden, die wir in diesem Leitfaden alle als „Intermediäre" bezeichnen.

Das wesentliche Instrument zum Kauf Ihres Eigenheims

Was Sie in diesem Leitfaden finden

Wie wähle ich mein Hypothekardarlehen

Vor der Wahl sollte ich mir eine Reihe von Fragen stellen

Kann ich ein Darlehen bekommen?

Ein Darlehen kann jeder beantragen, der nachweisen kann, dass er imstande ist, das geliehene Geld im Laufe der Zeit zurückzuzahlen.

Wie viel Geld kann ich beantragen?

Normalerweise gewährt der Intermediär eine Darlehenssumme von höchstens 80% des Immobilienwertes. Dieser wird durch das **Gutachten** (> Das Hypothekardarlehen von A bis Z) eines Sachverständigen festgestellt.

Manchmal vergeben Intermediäre Darlehen, die über 80% des Immobilienwertes hinausgehen. Sie verlangen dann jedoch mehr Sicherheiten, und die Kreditkonditionen fallen für den Kunden meist weniger günstig aus.

4

Welche Ratenhöhe kann ich mir leisten?

Bevor Sie den Darlehensantrag stellen, sollten Sie die Höhe Ihres Einkommens – auch in Hinblick auf künftige Entwicklungen – bedenken und berechnen, wie viel Geld Sie nach Abzug Ihrer festen Kosten monatlich zur Verfügung haben.

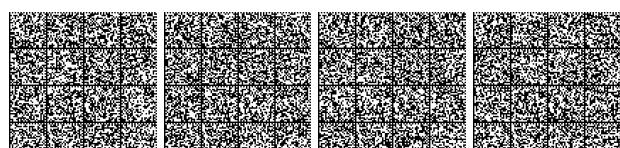
Die Darlehensrate sollte ein Drittel Ihres verfügbaren Einkommens nicht übersteigen. Auf diese Weise bleibt Spielraum für laufende Kosten, unvorhergesehene Ausgaben sowie eventuelle Einkommenseinbußen durch Krankheit, Unfall oder Kündigung.

Wie viel kostet mich das Darlehen?

Den größten Kostenfaktor stellen die Zinsen dar. Sie sind die Vergütung für den Kredit und hängen unter anderem von der Laufzeit des Darlehens ab.

Außer den Zinsen gibt es noch andere Kosten. Sie sind alle auf dem **Infoblatt** (> Das Hypothekardarlehen von A bis Z) aufgeführt, das Sie beim Intermediär erhalten oder sich von seiner Webseite herunterladen können. Bei der Berechnung der Gesamtkosten sind schließlich Notarkosten und Steuern zu bedenken, die aber nur einmal, und zwar bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags, fällig werden.

Welche Laufzeit empfiehlt sich für mich?

Die Laufzeit des Darlehens, die zwischen Kunde und Intermediär ausgehandelt und dann vertraglich festgelegt wird, ist eines der

Elemente, das sich auf die Höhe der Raten auswirkt. Diese bestehen aus einem Kapitalanteil und einem Zinsanteil.

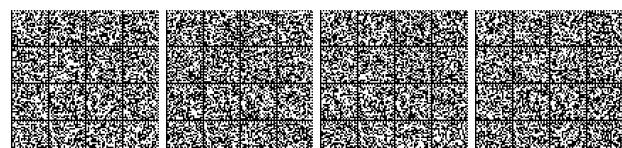
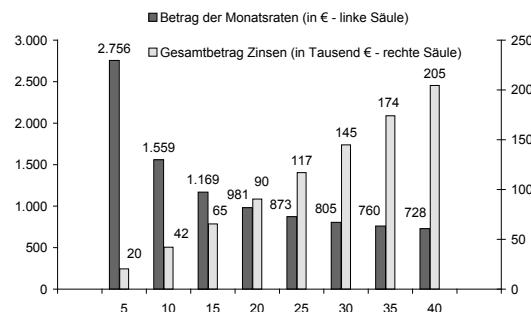
Bei gleicher Darlehenssumme und gleichem **Zinssatz** (> Das Darlehen von A bis Z) gilt: je kürzer die Laufzeit, desto höher die Raten und desto geringer der Gesamtbetrag der Zinsen; je länger die Laufzeit, desto niedriger die Raten und desto höher der Gesamtbetrag der Zinsen.

5

Beispiel

Betrachten wir ein Darlehen über 145.000 Euro mit einem Festzins von 5,3%.

Bei einer Laufzeit von 15 Jahren beträgt jede monatliche Rate 1.169 Euro und die insgesamt gezahlten Zinsen 65.000 Euro.

Bei einer Laufzeit von 30 Jahren ist die Monatsrate niedriger (805 Euro), die Gesamtsumme der gezahlten Zinsen hingegen höher (145.000 Euro).

Verschiedene Arten von Hypothekardarlehen

Darlehen mit festem Zins

Der im Vertrag festgelegte Zins bleibt über die gesamte Laufzeit gleich.

Der Nachteil ist, dass Sie nicht von eventuell sinkenden Marktzinsen profitieren können.

Festzinsdarlehen empfehlen sich für alle, die einen Anstieg der Marktzinsen fürchten und schon bei Unterzeichnung des Vertrags Sicherheit über die Höhe der Raten sowie über den Gesamtbetrag der zurückzuzahlenden Schuld benötigen.

Als Gegenleistung für diesen Vorteil verlangt der Intermediär oft Konditionen, die weniger günstig sind als bei Darlehen mit variablem Zins.

Darlehen mit variablem Zins

In festgelegten Abständen variiert der Zinssatz im Vergleich zum Ausgangszins. Er folgt dabei dem Auf und Ab einer Bezugsgröße, meist einem Markt- oder Notenbankzins.

Das Hauptrisiko besteht in einem unvorhersehbaren Anstieg der Raten.

Bei gleicher Laufzeit sind variable Zinssätze anfangs niedriger als feste. Es kann jedoch vorkommen, dass die Zinsen im Laufe der Zeit steigen und sich die Raten dadurch deutlich erhöhen.

Variable Zinsen empfehlen sich für alle, die möchten, dass sich der Zinssatz mit dem Markt bewegt, oder die sich eine eventuelle Erhöhung der Raten leisten können.

Darlehen mit Mischzins

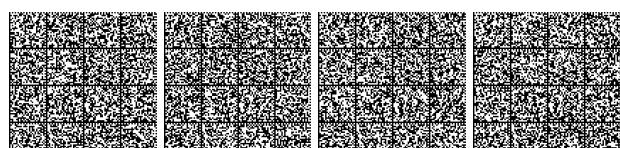
Der Zinssatz wandelt sich von fest zu variabel oder umgekehrt. Dies kann zu bestimmten vertraglich festgelegten Fristen und/ oder Konditionen geschehen. Die Vor- und Nachteile des Mischzinses sind jeweils die des festen und des variablen Zinses.

Darlehen mit „doppeltem“ Zinssatz

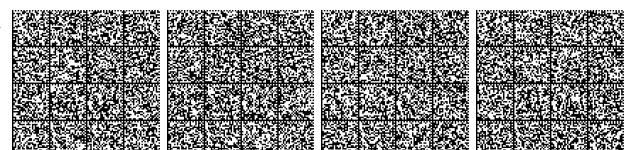
Das Darlehen besteht aus zwei Teilen: einem mit festem und einem mit variablem Zins.

Dieser „doppelte“ Zinssatz empfiehlt sich für alle, die einen Mittelweg zwischen festem und variablem Zins bevorzugen, sodass sich die Vor- und Nachteile beider ausgleichen.

Darlehen mit begünstigtem Zinssatz

In bestimmten Fällen bezuschussen öffentliche Ämter die Zahlung der Darlehenszinsen.

Bezugsgröße und Spread

Der Zinssatz richtet sich nach Bezugsgrößen, die auf den Geld- oder Kapitalmärkten festgelegt werden. Auf die Bezugsgröße verlangt der Intermediär einen Zuschlag, den sogenannten Spread. Der Spread ist also die Differenz zwischen der Bezugsgröße und dem tatsächlich erhobenen Zins.

Die Bezugsgröße für feste Zinssätze ist normalerweise der **Eurirs** (> Das Darlehen von A bis Z), die für variable Zinssätze der **Euribor** (> Das Darlehen von A bis Z) oder der offizielle Zinssatz der Europäischen Zentralbank.

Was kostet ein Hypothekardarlehen

Beim Überschlagen der Gesamtkosten eines Hypothekardarlehens sind neben dem Zinssatz noch andere Elemente zu berücksichtigen.

Steuern und Steuererleichterungen

Ist der Darlehensgeber eine Bank, fällt für den Kunden eine Steuer von 2% der Gesamtsumme an. Beim Kauf der **Erstwohnung** (> Das Darlehen von A bis Z) beträgt der Steuersatz 0,25%.

Die Steuer wird von der Bank einbehalten. Der Betrag, der dem Kunden von der Bank ausgezahlt wird, liegt daher unter dem vergebenen Darlehensbetrag.

Ist der Darlehensgeber ein Nichtbanken-Unternehmen wie etwa eine Finanzierungsgesellschaft, sind die Konditionen weniger günstig.

Zusätzliche Gebühren können auf die Eintragung der **Hypothek** (> Das Darlehen von A bis Z) oder für andere Verpflichtungen entfallen.

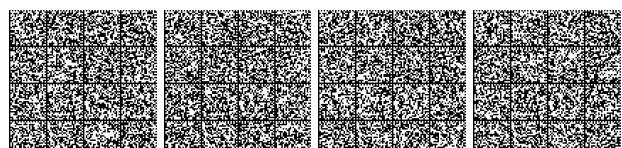
Die Zinsen für ein Hypothekardarlehen, das zum Kauf, zum Bau oder zur Renovierung der Erstwohnung (> Das Darlehen von A bis Z) aufgenommen wird, können von der Einkommenssteuer abgesetzt werden. Die Höhe des absetzbaren Betrags sowie die Vorraussetzungen für die Absetzbarkeit sind gesetzlich festgelegt.

Benötigen Sie weitere Informationen,

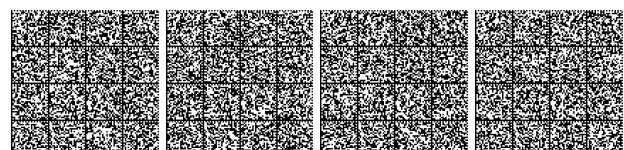
- so fragen Sie Ihren Intermediär
- besuchen Sie die Webseite www.agenziaentrate.gov.it
- wenden Sie sich an das Call Center der Finanzagentur (Agenzia delle Entrate) 848.800.444

Sonstige Kosten

Zu Zinsen und Steuern kommen noch weitere Kosten hinzu:

- die **Kosten für das Prüfverfahren** des Intermediärs (> Das Darlehen von A bis Z), die sich auf einen festen Betrag oder auf einen Prozentsatz der Darlehenssumme belaufen können
- die Kosten zur Erstellung des Gutachtens über den Wert der Immobilie, die mit einer Hypothek belastet werden soll
- die Notarkosten für den Darlehensvertrag und die Grundbucheintragung der Hypothek
- die Versicherungsprämie zur Abdeckung von Sachschäden an der Immobilie sowie gegebenenfalls von Risiken im

Leben des Kunden, die ihm die Rückzahlung des Darlehens unmöglich machen könnten. Verlangt der Intermediär vom Kunden, eine Lebensversicherung abzuschließen, so muss er mindestens zwei Kostenvoranschläge von verschiedenen Versicherungsgesellschaften vorlegen. Die Kosten der Policen sollten genau geprüft werden: Die Angebote des Intermediärs könnten weniger günstig ausfallen als sonstige Angebote des Marktes. Entscheiden Sie sich für eine andere Versicherung als die des Intermediärs, so darf das kein Grund für ihn sein, die Bedingungen seines Darlehens zu ändern.

- Verzugszinsen, wenn die Rate nicht bei Fälligkeit bezahlt wird. Diese Zinsen stellen meist einen Aufschlag zwischen 1% und 4% auf die vertraglich festgelegten Zinsen dar und werden vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der Zahlung einer Rate berechnet.
- sonstige Spesen: jährliche Bearbeitungsgebühr, Inkassogebühren pro Rate, Kosten für Mitteilungen an den Kunden (die vollständige Liste der Spesen ist auf dem Infoblatt aufgeführt)

Sollten Sie sich entscheiden, die Dienste eines Kreditvermittlers in Anspruch zu nehmen, erkundigen Sie sich vorher über die entsprechende Vergütung, da diese hoch sein kann.

Tilgungsplan

Der Tilgungsplan ist ein Prospekt, der die Rückzahlung der Schuld veranschaulicht. Bei Darlehen, deren Zins über die gesamte Laufzeit fest bleibt bzw. bleiben könnte, sollten Sie den Intermediär um Einsicht in den Tilgungsplan bitten.

Darin ist die Gesamtsumme aufgeführt, das Datum, zu dem die Schuld getilgt sein muss, die Periodizität der Raten (Monats-, Dreimonats- oder Sechsmonatsrhythmus), die Kriterien für die Zusammensetzung der einzelnen Raten und die jeweilige Restschuld.

Jede Rate besteht aus zwei Elementen:

- der Kapitalquote, die den zurückzuzahlenden Finanzierungsbetrag angibt
- der Zinsquote, die den zu zahlenden Zinsbetrag angibt

Es gibt verschiedene Mechanismen der Darlehenstilgung.

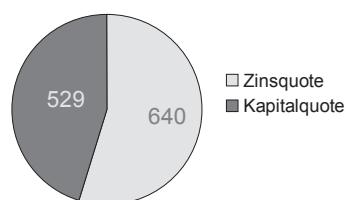
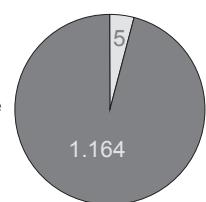
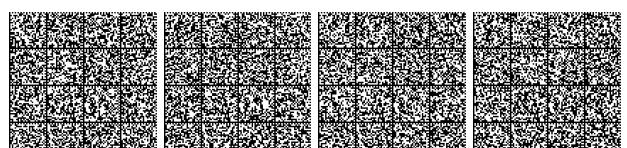
In Italien ist der sogenannte „französische" Tilgungsplan besonders verbreitet. Dabei steigt die Kapitalquote nach und nach an, während die Zinsquote allmählich absinkt.

Anfangs zahlen Sie mit der Rate also vor allem Zinsen; nach und nach steigt dann der Betrag, mit dem das Kapital zurückgezahlt wird.

Die Veränderungen bei der Zusammensetzung der Kapital- und der Zinsquote wirken sich auf den steuerlich absetzbaren Betrag aus, der sich von Jahr zu Jahr verändert. Steuerlich absetzbar ist der Zinsbetrag, dessen Summe im Laufe der Zeit stetig abnimmt.

Beispiel

Betrachtet sei noch einmal ein Darlehen über 145.000 Euro mit einem festen Zinssatz von 5,3% und einem fünfzehnjährigen Tilgungsplan mit monatlichen Raten.

Die Rate beträgt wiederum 1.169 Euro über die gesamte Laufzeit. Während bei der ersten Rate die Kapitalquote 529 Euro und die Zinsquote 640 Euro beträgt, beträgt bei der letzten Rate die Kapitalquote 1.164 Euro und die Zinsquote 5 Euro.

Wie entscheide ich mich

Wählen Sie den Zinssatz

(fest, variabel, gemischt, doppelt)

Wägen Sie die Vor- und Nachteile der verschiedenen Zinssätze gegeneinander ab und bedenken Sie dabei Ihre persönliche finanzielle Situation, die aktuelle Marktsituation und mögliche zukünftige Entwicklungen.

Fordern Sie dazu das **Vergleichsblatt** (> Das Darlehen von A bis Z) an, auf dem jeder Intermediär verpflichtet ist, alle Merkmale der Darlehen in seinem Angebot zu erläutern.

Vergleichen Sie die Angebote verschiedener Intermediäre

Die Zinssätze und Konditionen verschiedener Intermediäre können sich beträchtlich unterscheiden.

Fast alle Intermediäre verfügen heutzutage über Webseiten, auf denen das Vergleichsblatt und das Infoblatt jedes einzelnen Darlehens einsehbar sind. Sie können die Angebote also in aller Ruhe vergleichen.

Im Internet gibt es auch spezielle Suchmaschinen, die Ratgeber anbieten und jedem das Darlehen empfehlen, das am besten auf ihn zugeschnitten ist. Natürlich kann entsprechendes Informationsmaterial auch direkt beim Intermediär, etwa am Bankschalter, nachgefragt werden.

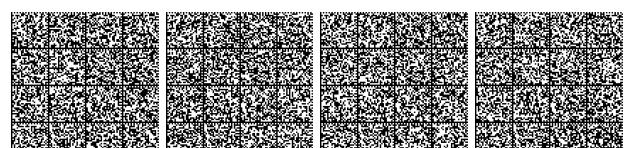
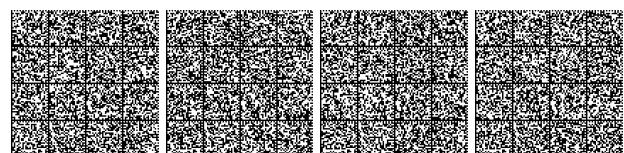
Ein Element, das Sie sorgfältig beachten und vergleichen sollten, ist der jährliche Gesamteffektivzins **TAEG** (> Das Darlehen von A bis Z). Alle Intermediäre sind gesetzlich verpflichtet, den TAEG auf ihren Infoblättern anzugeben.

Der TAEG gibt die Gesamtkosten des Darlehens an: den Zinssatz (und somit auch den vom Intermediär verlangten Spread) sowie alle sonstigen Spesen wie etwa die Kosten für das Prüfverfahren und die Inkassogebühren.

Wählen Sie die Intermediäre aus, die Sie um ein individuell auf Sie zugeschnittenes Angebot bitten möchten

Die Infoblätter enthalten standardisierte Konditionen. Aufgrund Ihrer persönlichen Situation können Sie jedoch auch günstigere Konditionen aushandeln.

Achten Sie bei der Beurteilung der Angebote besonders auf folgende Faktoren:

- Spread
- TAEG
- Tilgungsplan
- alle Spesenposten

- Bewilligungsfrist (muss mit der Frist zum Immobilienkauf vereinbar sein)
- Steuerersparnis, die aufgrund der im Tilgungsplan angegebenen Zusammensetzung der Raten (in Kapital- und Zinsquote) variieren kann

Vor der Unterzeichnung

Vorlage der Informationen und Dokumente für das Prüfverfahren

Im Prüfverfahren prüft der Intermediär das Einkommen, das Vermögen und die Sicherheiten des Kunden, um seine langfristige Rückzahlungsfähigkeit beurteilen zu können.

Jeder Intermediär besitzt eine eigene Prozedur, doch im Allgemeinen beziehen sich die angeforderten Dokumente auf folgende Informationen:

- personenbezogene Daten wie Alter, Wohnsitz, Personenstand, eventuelle Vermögensvereinbarungen zwischen Ehepartnern
- Informationen zur Einkommensstärke
  - für Angestellte wird eine Dienstalterbestätigung des Arbeitgebers, mindestens ein Lohnzettel, in diesem Fall der letzte, sowie eine Kopie des CUD (oder Modell 730 oder Unico) gefordert
  - für Selbständige oder Freiberufler werden die letzten Einkommenssteuererklärungen, ein Auszug aus der Handels-, Industrie- und Handwerkskammer und bei Freiberuflern eine Bescheinigung der Eintragung ins Berufsregister gefordert
- Informationen zur Immobilie wie Kopie des Vorvertrags („compromesso"), Lageplan bzw. Grundriss, Wohnbarkeitsbescheinigung, vorausgegangener Kaufvertrag oder Erbfolgeerklärung

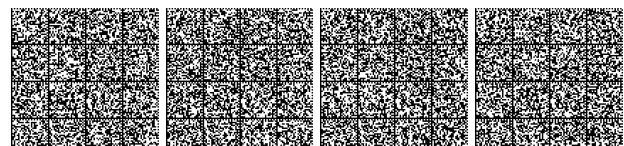
Vorlage der Sicherheiten

Die wichtigste Sicherheit, die der Intermediär verlangt, ist die Hypothek. Sie ermächtigt ihn, die Immobilie verkaufen zu lassen, falls der Kunde sein Darlehen nicht zurückzahlen kann.

Zur Bestimmung des Wertes der Immobilie – und damit der Sicherheit – wird sie zunächst von einem Gutachter geschätzt.

Der Kunde kann in der Immobilie wohnen oder sie vermieten, auch wenn sie mit einer Hypothek belastet ist. Sie zu verkaufen ist möglicherweise schwieriger.

Der Finanzier kann neben der Hypothek auch sonstige Sicherheiten verlangen, zum Beispiel wenn das Einkommen des Kunden im Verhältnis zu den Raten relativ gering ist, wenn der Kunde keine feste Arbeit hat oder wenn das beantragte Darlehen 80% des Immobilienwertes übersteigt.

Besonders verbreitet sind dabei **Bürgschaften** (> Das Darlehen von A bis Z) Dritter.

Der Bürge garantiert mit seinem gesamten Vermögen für die vollständige Rückzahlung des Darlehens.

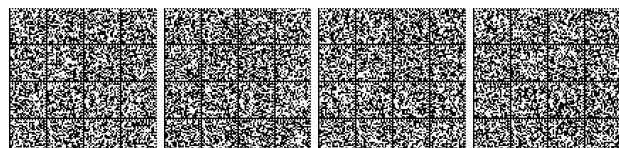
Berücksichtigung der Fristen für den Erhalt des Darlehens

Die für den Erhalt eines Darlehens erforderliche Frist, also die Zeit zwischen der Einreichung der Dokumente und der effektiven Auszahlung des Darlehens, beträgt normalerweise zwischen 30 und 60 Tagen.

Die wichtigsten Schritte

- Anforderung und Einreichung der Dokumente
- Prüfung des Einkommens
- Sachverständigengutachten und **notarielles Gutachten** (> Das Darlehen von A bis Z)
- abschließende Entscheidung über die Bewilligung des Darlehens
- Unterzeichnung des Vertrags
- Auszahlung des Darlehens

Der Kunde hat das Recht, den Notar auszuwählen.

Normalerweise wird das Darlehen nicht schon bei Unterzeichnung des Vertrags gewährt, sondern erst ein paar Tage später, wenn die Hypothek unter rechtlichen Gesichtspunkten einen höheren Grad an Sicherheit erreicht hat.

Ein großes finanzielles Engagement: Was zu beachten ist

Verschulden Sie sich nicht übermäßig

Ein Darlehen ist ein großes finanzielles Projekt, das für eine einzelne Person oder eine Familie langfristig tragbar sein muss.

Schon bei der Antragstellung sollten Sie sorgfältig überlegen, ob Ihr Einkommen für die Ratenzahlung reicht. Während der Laufzeit des Darlehens können unvorhergesehene Ereignisse eintreten, die neue Ausgaben erfordern (Kosten für Gesundheit, Haus, Kinder) oder das Einkommen mindern (Arbeitslosigkeit, Krankheit).

Vor jeder Beantragung eines Darlehens oder Kredits sollten Sie sorgfältig überlegen, ob Sie sich nicht zu sehr verschulden.

Stellen Sie sicher, dass Sie keinen Wucherzins akzeptieren

Bei Unterzeichnung des Vertrags darf der Zins die Schwelle zum **Wucherzins** (> Das Darlehen von A bis Z) nicht überschreiten. Dieser wird im Auftrag des Wirtschafts- und Finanzministeriums auf der Basis des Mittleren Gesamteffektivzinses **TEGM** (> Das Darlehen von A bis Z) von der Banca d'Italia definiert und auf ihrer Webseite veröffentlicht (>www.bancaditalia.it/vigilanza/contrasto_usura/Tassi).

Sieht der Vertrag Wucherzinsen vor, so ist die entsprechende Klausel ungültig und es sind gar keine Zinsen zu zahlen.

Zahlen Sie die Raten pünktlich, um ernste Konsequenzen zu vermeiden

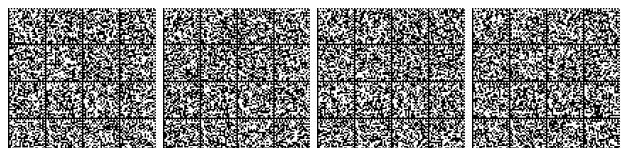
Werden die Raten nicht pünktlich bezahlt, verlangt der Intermediär Verzugszinsen, die auf den geschuldeten Betrag aufgeschlagen werden.

In schwerwiegenden Fällen kann der Intermediär die Auflösung des Vertrags verlangen.

Ist der Intermediär eine Bank, kann er den Vertrag kündigen,

- wenn eine einzige Rate nicht bezahlt wird
- wenn eine einzige Rate mit einer Verspätung von über 180 Tagen bezahlt wird
- wenn die Raten mehr als sieben Mal mit Verspätung (zwischen 30 und 180 Tagen) bezahlt werden

Löst die Bank den Vertrag auf, muss der Kunde die Restschuld umgehend zurückerstatten. Ist er nicht dazu imstande, kann der Intermediär die Pfändung der mit einer Hypothek belasteten Immobilie verlangen und diese versteigern lassen.

Gibt es einen Bürgen, ist auch dieser zur Rückzahlung des geschuldeten Betrags verpflichtet. Der Intermediär kann

unzuverlässige Kunden außerdem der **Risikozentrale** (> Das Darlehen von A bis Z) melden. Dies kann ihm den zukünftigen Erhalt von Krediten erheblich erschweren.

Stellt sich mit der Zeit heraus, dass die Rate zu hoch für Sie ist, wenden Sie sich sofort an Ihren Intermediär, um gemeinsam eine Lösung zu suchen.

Sind Sie nicht imstande, Ihre Darlehensraten stets pünktlich zu bezahlen, sollten Sie sich an Ihren Intermediär wenden, um gemeinsam nach einer Lösung zu suchen.

So ist etwa eine **Neuverhandlung** (> Das Darlehen von A bis Z) des Zinstyps, des Spread oder der Laufzeit möglich. Die Beteiligung eines Notars ist nicht notwendig, da die ursprüngliche Hypothek bestehen bleibt.

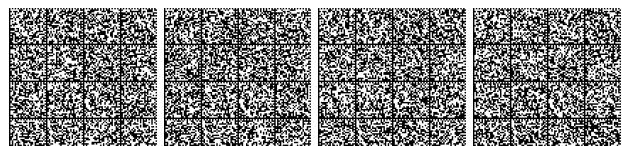
Eine andere Möglichkeit ist, die Ratenzahlungen vorübergehend auszusetzen, um einen schwierigen Moment zu überbrücken.

Alternativ dazu ist es jederzeit möglich, das Darlehen ohne Zusatzkosten oder Vertragsstrafen auf einen anderen Intermediär zu übertragen. Dabei handelt es sich um die sogenannte **Portabilität** (> Das Darlehen von A bis Z). Diese ermöglicht es, das Darlehen mit dem selben Betrag zu tilgen, den ein anderer Intermediär bewilligt hat, und dabei die ursprüngliche Hypothek beizubehalten. Das neue Darlehen wird nach den Konditionen zurückgezahlt, die mit dem neuen Intermediär ausgehandelt wurden. Der Kunde hat kein Recht darauf, ein neues Darlehen zu erhalten. Bekommt er jedoch eines, darf der alte Intermediär die Übertragung des Darlehens nicht verhindern oder erschweren. Der Kunde muss auch keine indirekten Kosten übernehmen (Gebühren, Spesen oder Vertragsstrafen), weder für die Tilgung des Darlehens bei dem alten Intermediär noch für die Gewährung des neuen Darlehens.

Achtung!

Haben Sie Schwierigkeiten bei der Bedienung Ihres Darlehens, wenden Sie sich nicht an Makler, die nicht in die gesetzlich vorgesehenen Berufsregister eingetragen sind.

In bestimmten, gesetzlich festgelegten Fällen ist es möglich, öffentliche Gelder zu erhalten

- aus dem Vorsorgefond gegen Wucher
- aus dem Solidaritätsfond mit den Opfern der Wuchers

Fragen? Beschwerden? Das können Sie tun!

Für alle Informationen können Sie sich an das Call Center der Bank wenden.

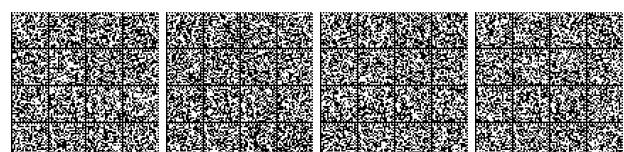
Eventuelle Beschwerden können Sie der Bank auch per Einschreiben mit Rückantwort oder per E-Mail schicken.

Die entsprechenden Adressen und Telefonnummern finden Sie am Ende dieses Leitfadens.

Die Beschwerdestelle der Bank ist verpflichtet, Ihnen binnen 30 Tagen zu antworten.

Stellt die Antwort Sie nicht zufrieden oder haben Sie keine erhalten, können Sie sich an den Schiedsrichter für das Bank- und Finanzwesen, den sogenannten Arbitro Bancario Finanziario (ABF) wenden.

Der Schiedsrichter für das Bank- und Finanzwesen soll Streitigkeiten zwischen Banken und ihren Kunden lösen. Das ist einfacher, schneller und günstiger als eine Klage.

Weitere Informationen finden Sie unter www.arbitrobancariofinanziario.it

> Bürgschaft

Verpflichtung, dem Gläubiger die Zahlung der Schuld eines Dritten persönlich zu garantieren. Es handelt sich um eine Personalsicherheit, da der Gläubiger auf das gesamte Eigentum des Bürgen zurückgreifen kann.

> Erstwohnung

Die Wohnung, in welcher der Kunde oder seine Familie „gewöhnlich leben". Es handelt sich um eine Definition, die in den Steuergesetzen benutzt wird und den Geltungsbereich bestimmter Steuervergünstigungen angibt.

> Euribor - Euro Interbank Offered Rate

Auf europäischer Ebene definierter Interbankensatz, der als Bezugspunkt für Darlehen mit variablem Zins benutzt werden kann.

> Eurirs oder IRS - Euro Interest Rate Swap

Auf europäischer Ebene definierter Interbankensatz, der als Bezugspunkt für Festzinsdarlehen benutzt werden kann.

> Gutachten

Bericht eines vom Intermediär ausgewählten oder akzeptierten Sachverständigen zur Bestimmung des Wertes der Immobilie, auf die die Hypothek aufgenommen werden soll.

> Hypothek

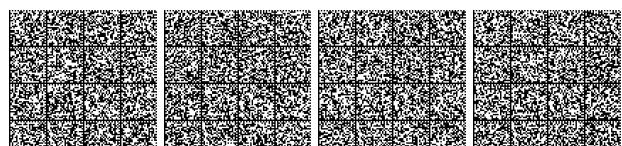
Grundpfandrecht auf ein bestimmtes Gut, normalerweise eine Immobilie. Ist der Schuldner nicht mehr imstande, seine Schuld zurückzuzahlen, kann der Gläubiger die Enteignung verlangen und die Immobilie verkaufen lassen.

Der Besitzer, der das Darlehen angefordert hat, kann in der mit Hypothek belegten Wohnung wohnen bleiben, sie vermieten oder verkaufen.

> Infoblatt

Für alle angebotenen Produkte und Leistungen stellen die Intermediäre den Kunden ein Infoblatt zur Verfügung. Es enthält Informationen über den Intermediär und über die wichtigsten Merkmale eines Produkts oder einer Leistung. Die Inhalte des Vertrags müssen mit allen Informationen des Infoblatts übereinstimmen.

> Kosten für das Prüfverfahren

Vom Intermediär erhobene Kostenerstattung für die Vorgänge

und Formalitäten, die zur Vergebung eines Darlehens nötig sind.

> Neuverhandlung

Geschäft, bei dem eins oder mehrere Elemente des ursprünglichen Vertrags – etwa die Laufzeit des Darlehens, das Indexierungssystem, die Bezugsgröße, der Spread oder die Darlehensgebühren – geändert werden.

Wie die Portabilität ist auch dieses Geschäft vollkommen kostenfrei.

> Notarielles Gutachten

Dokument, mit dem der Notar bescheinigt, dass der Verkäufer tatsächlich der Besitzer der Immobilie ist und dass die Immobilie, die mit einer Hypothek belastet werden soll, nicht anderweitig belastet ist, etwa mit einer anderen Hypothek.

> Portabilität

Geschäft, das dem Kunden erlaubt, sein Darlehen ohne Zustimmung des Intermediärs zu tilgen und ein neues bei einem anderen Intermediär zu beantragen.

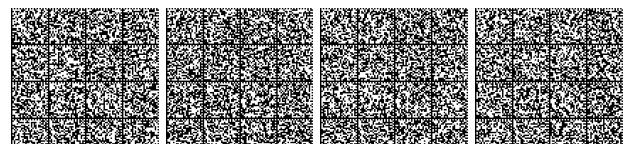
Die Kündigung des alten Vertrags und die Gewährung des neuen müssen per Gesetz vollkommen kostenfrei sein.

> Rate

Periodische Zahlung des Kunden in vertraglich festgelegtem Rhythmus (monatlich, viertel-, halb- oder ganzjährlich) zur Rückzahlung des geliehenen Betrags. Die Rate besteht normalerweise aus einer Kapitalquote, mit der der geliehene Betrag zurückgezahlt wird, und einer Zinsquote, also den Darlehenszinsen.

> Regulärer Zinssatz („Tasso a regime“)

Aus Werbegründen bieten Intermediäre bisweilen für die ersten Monate der Darlehenstilgung einen besonders günstigen Zinssatz an, den sogenannten „Eingangszinssatz“ („Tasso d'ingresso“) an. Die endgültige Festlegung des regulären Zinssatzes („tasso a regime“) findet erst nach Auszahlung des Darlehens statt.

Zwischen Eingangszinssatz und Regulärem Zinssatz kann es einen deutlichen Unterschied geben. Achten Sie daher genau auf die zeitliche Begrenzung des günstigeren Eingangszinssatzes und die Kriterien, anhand derer der Reguläre Zinssatz festgelegt wird.

> Risikozentrale

Computersystem, das bei der Banca d'Italia angesiedelt ist und die Meldungen aller Banken und einiger Finanzintermediäre über alle Schulden ihrer Kunden speichert, die über bestimmte Mindestschwellen hinausgehen.

Die Intermediäre können die Risikozentrale um Informationen über die Gesamtschuld jedes Kunden dem gesamten Finanzsystem gegenüber bitten. Das heißt, sie können erfahren, ob der Kunde Kredite von anderen Intermediären erhalten hat. Auch der Kunde selbst kann sich bei der Risikozentrale über seine eigene Position dem ganzen System gegenüber informieren. Dazu muss er sich an die Filialen der Banca d'Italia wenden. Die Daten der Risikozentrale sind vertraulich.

> Spread

Differenz zwischen der Bezugsgröße (zum Beispiel Euribor oder Eurirs) und dem tatsächlich erhobenen Zinssatz.

> TAEG - Jährlicher Gesamteffektivzins

Gibt die jährlichen Gesamtkosten für das Darlehen an und wird als Prozentsatz des vergebenen Darlehensbetrags ausgewiesen. Umfasst den Zinssatz und andere Spesenposten wie Kosten für das Prüfverfahren, Inkassogebühren und Zusatzleistungen wie eine Versicherungspolice. Umfasst nicht die Notarkosten.

Der TAEG ist eine äußerst nützliche Vergleichsgröße, vor allem für Festzinsdarlehen. Er muss in den Vertragsdokumenten stets angegeben sein.

> TEGM - Mittlerer Gesamteffektivzins

Zins, mithilfe dessen die Schwelle des gesetzlich verbotenen Wucherzinses ausgerechnet wird. Er zeigt den Mittelwert der Zinsen an, die das Banken- und Finanzsystem sechs Monate zuvor für homogene Kategorien von Kreditgeschäften (wie Eröffnung eines Girokontos, persönliche Kredite, Leasing, Factoring, Hypothekardarlehen) verlangt haben.

Der TEGM für jedes Finanzgeschäft und der entsprechende Wucherzins werden alle drei Monate vom Wirtschafts- und Finanzministerium veröffentlicht und müssen auf Schildern in den Geschäftsräumen des Intermediärs oder auf seiner Webseite angezeigt werden.

> Tilgung

Allmähliche Rückzahlung eines Darlehens durch periodische Ratenzahlungen unter Beachtung des sogenannten „Tilgungsplans".

> Vergleichsblatt

Infoblatt für Hypothekardarlehensverträge zum Kauf der Erstwohnung, den die Intermediäre dem Kunden zusätzlich zum Infoblatt zur Verfügung stellen. Das Vergleichsblatt enthält die allgemeinen Merkmale der verschiedenen Darlehen, die derselbe Intermediär anbietet. Es soll den Vergleich der verschiedenen Alternativen und damit auch die Wahl erleichtern.

> Vorzeitige Tilgung

Auflösung des Vertragsverhältnisses durch die Rückzahlung der gesamten Restschuld – alles auf einmal – vor Ablauf der Darlehensfrist.

> Wucher

Strafbare Handlung, die darin besteht, Geld zu Zinsen zu verleihen, die so hoch, und damit rechtswidrig, sind, dass die Rückzahlung sehr schwer oder unmöglich ist. Die Schwelle des Wucherzinses ist der Wert, ab dem ein Zins rechtswidrig ist. Siehe auch TEGM.

> Zinssatz

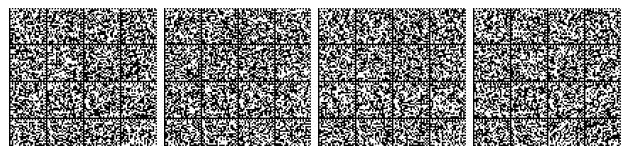
In Prozenten angegebene Kennzahl der Vergütung (Zinsen), die dem Intermediär für die Auszahlung des Darlehens zusteht.

Meine Rechte

In der Phase der Auswahl haben Sie das Recht,

- sich gratis eine Kopie dieses Leitfadens aushändigen zu lassen und zu behalten
- sich gratis das Infoblatt mit den Merkmalen, Risiken und Kosten des Darlehens aushändigen zu lassen und zu behalten
- sich gratis das Vergleichsblatt aushändigen zu lassen und zu behalten. Es enthält die allgemeinen Merkmale aller Hypothekardarlehen zum Kauf einer Erstwohnung, die der Intermediär in seinem Angebot hat.
- sich gratis eine vollständige Kopie des Vertrags und/oder das Übersichtsblatt aller Konditionen aushändigen zu lassen und zu behalten, und zwar auch vor Abschluss des Vertrags und ohne jede wechselseitige Verpflichtung. Nachdem das Datum zur Vertragsunterzeichnung festgelegt wurde, hat der Intermediär dem Kunden gratis eine vollständige Kopie des Darlehensvertrags auszuhändigen.
- sich von der Webseite der Bank das Infoblatt und das Vergleichsblatt herunterzuladen sowie – falls ein Vertragabschluss online möglich ist – die vollständige Kopie des Vertrags inklusive Übersichtsblatt aller Konditionen
- den TAEG des Darlehens zu erfahren
- den vom Antiwuchergesetz vorgesehenen TEGM des Darlehens zu erfahren, der auf einem Schild in den Geschäftsräumen bzw. auf der Webseite des Intermediärs ausgewiesen ist
- die Kosten der vom Intermediär empfohlenen Lebensversicherungspolicen zur Absicherung des Darlehens abzuwägen und gegebenenfalls ein günstigeres Angebot auf dem freien Markt einzuholen

Bei Unterzeichnung des Vertrags haben Sie das Recht,

- das Übersichtsblatt aller Konditionen einzusehen, das dem Vertrag beigelegt ist
- keine Vertragsbedingungen zu akzeptieren, die ungünstiger ausfallen als die Konditionen, die auf dem Informations- und dem Übersichtsblatt beworben sind
- den Kommunikationskanal zu wählen – digital oder Postweg – über den Sie die Mitteilungen des Intermediärs erhalten

möchten. Entscheidet sich der Kunde für den digitalen Kanal, kann der Intermediär ihm für Mitteilungen, die dem Kunden gesetzlich zustehen, keine Kosten in Rechnung stellen.

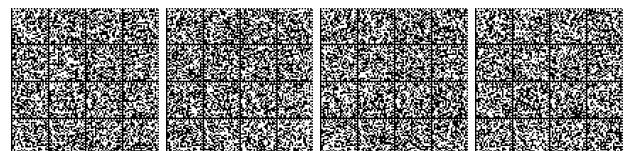
- sich eine vom Intermediär unterzeichnete Kopie des Vertrags sowie eine Kopie des Übersichtsblatts aller Konditionen aushändigen zu lassen. Beide Dokumente sollten Sie aufbewahren. Erfolgt der Vertragsabschluss online, sollten Sie eine Bestätigung des Vertragsabschlusses, eine Kopie des Vertrags und eine Kopie des Übersichtsblatts aller Konditionen erhalten.

Solange das Vertragsverhältnis besteht, haben Sie das Recht,

- mindestens einmal pro Jahr periodische Mitteilungen über das Vertragsverhältnis zu erhalten. Binnen 60 Tagen nach Erhalt der Abrechnung können Sie Einspruch einlegen.
- alle Angebote des Intermediärs zu Vertragsänderungen rechtzeitig vorher zu erhalten. Die Möglichkeit von Vertragsänderungen ist normalerweise vertraglich festgelegt. Das Angebot muss die Vertragsänderung begründen, kann aber nie den Zins betreffen. Sie können das Angebot ablehnen. Mit der Rückzahlung des Kapitals wird dem Vertrag dann ein Ende gesetzt.
- den Vertrag kostenlos und ohne Zahlung von Vertragsstrafen auf einen anderen Intermediär zu übertragen. Dabei handelt es sich um die sogenannte „Portabilität".
- die Vertragsbeziehung auch bei Verspätung einer Ratenzahlung aufrecht zu erhalten, sofern das Darlehen durch eine Hypothek abgesichert ist und es während des Vertragsverhältnisses nicht öfter als sieben Mal zu einer Verspätung kommt
- auf Antrag und auf eigene Kosten binnen 90 Tagen eine Liste aller Kontobewegungen der letzten zehn Jahre zu erhalten. Der Antrag kann auch nach Tilgung des Darlehens gestellt werden.
- alle Darlehen für den Kauf oder die Renovierung von Immobilien, die als Wohnung oder zur Ausübung einer wirtschaftlichen oder beruflichen Tätigkeit dienen, ganz oder teilweise vorzeitig und vollkommen kostenlos, das heißt ohne jegliche Art von Gebühr oder Vertragsstrafe, zu tilgen. Bei allen anderen durch eine Hypothek abgesicherten Darlehensarten ist es möglich, das Vertragsverhältnis

vorzeitig ganz oder teilweise gegen eine Einmalzahlung zu beenden. Diese muss vertraglich festgelegt sein und den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Nach Auflösung des Vertragsverhältnisses haben Sie das Recht,

- eine Abrechnung mit allen Kontobewegungen sowie das Übersichtsblatt aller Konditionen zu erhalten

MemoDarlehen

- Ich rechne aus, wie hoch mein verfügbares Einkommen nach Abzug meiner festen Kosten ist.
- Ich rechne aus, wie hoch die Monatsrate sein darf, damit ich sie mir leisten kann, also höchstens ein Drittel des verfügbaren Einkommens.
- Ich bedenke den Zinstyp und die Laufzeit des Darlehens in Hinblick auf meine aktuelle finanzielle Lage und auch, wie diese sich in Zukunft ändern könnte.
- Ich nutze dabei spezielle Suchmaschinen für die Darlehensauswahl.
- Ich besorge mir bei den Intermediären Vergleichs- und Infoblätter zu ihren Darlehen und studiere in Ruhe die verschiedenen Angebote.
- Ich vergleiche die Angebote auch mit Hilfe des TAEG.
- Ich wähle einige Intermediäre aus und bitte sie um ein individuell zugeschnittenes Angebot.
- Ich vergleiche die Angebote und bedenke dabei sowohl den Zinssatz als auch alle sonstigen Kosten.
- Ich stelle fest, ob sich die Fristen für die Darlehensbewilligung mit den Fristen für den Immobilienkauf vereinbaren lassen.
- Ich prüfe den Tilgungsplan auch in Hinblick auf die jährliche Steuerersparnis.
- Ich überprüfe, dass die Vertragsbedingungen nicht ungünstiger ausfallen als die auf dem Infoblatt angegebenen Konditionen.
- Ich überprüfe, dass der angegebene Zins keinen Wucher darstellt.
- Ich vergleiche die Lebensversicherungspolicen, die mir der Intermediär angeboten hat, mit Angeboten des Marktes.
- Ich treffe meine Wahl und stelle die Dokumente zusammen, die der Intermediär verlangt.
- Ist der Vertrag fertig, lasse ich mir noch vor Unterzeichnung des Vertrags eine komplette Kopie desselben aushändigen, die der Intermediär mir kostenlos zur Verfügung stellen muss, und lese sie in Ruhe durch.

Erst jetzt sollte ich unterzeichnen.

Die Banca d'Italia ist die Zentralbank der Italienischen Republik.

Zu ihren Zielen gehört es,
– für die Transparenz von Banken- und Finanzdiensten zu sorgen
– die Finanzkenntnisse der Bürger zu verbessern
– ihnen zu helfen, die gängigsten Produkte kennenzulernen und bewusste Entscheidungen zu treffen

Die Leitfäden „In einfachen Worten" sind ein Ausdruck dieses Engagements.

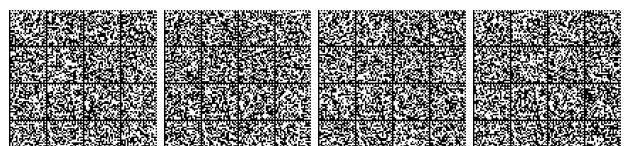
www.bancaditalia.it

BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Dieser Leitfaden wurde am 30. Juni 2012 aktualisiert.

12A10751

MARCO MANCINETTI, *redattore* DELIA CHIARA, *vice redattore*

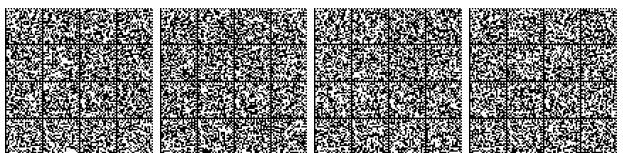
(WI-GU-2012-SON-173) Roma, 2012 - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A. - S.

MODALITÀ PER LA VENDITA

La «Gazzetta Ufficiale» e tutte le altre pubblicazioni dell'Istituto sono in vendita al pubblico:

- **— presso l'Agenzia dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A. in ROMA, piazza G. Verdi, 1 - 00198 Roma ☎ 06-85082147**
- **— presso le librerie concessionarie riportate nell'elenco consultabile sui siti www.ipzs.it e www.gazzettaufficiale.it.**

L'Istituto conserva per la vendita le Gazzette degli ultimi 4 anni fino ad esaurimento. Le richieste per corrispondenza potranno essere inviate a:

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato
Direzione Marketing e Vendite
Via Salaria, 1027
00138 Roma
fax: 06-8508-3466
e-mail: informazioni@gazzettaufficiale.it

avendo cura di specificare nell'ordine, oltre al fascicolo di GU richiesto, l'indirizzo di spedizione e di fatturazione (se diverso) ed indicando i dati fiscali (codice fiscale e partita IVA, se titolari) obbligatori secondo il DL 223/2007. L'importo della fornitura, maggiorato di un contributo per le spese di spedizione, sarà versato in contanti alla ricezione.

GAZZETTA UFFICIALE
DELLA REPUBBLICA ITALIANA

CANONI DI ABBONAMENTO (salvo conguaglio)
validi a partire dal 1° GENNAIO 2012

GAZZETTA UFFICIALE - PARTE I (legislativa)

			CANONE DI ABBONAMENTO	
Tipo A	Abbonamento ai fascicoli della serie generale, inclusi tutti i supplementi ordinari:			
	*(di cui spese di spedizione € 257,04)**	- annuale	€	**438,00**
	*(di cui spese di spedizione € 128,52)**	- semestrale	€	**239,00**
Tipo B	Abbonamento ai fascicoli della serie speciale destinata agli atti dei giudizi davanti alla Corte Costituzionale:			
	*(di cui spese di spedizione € 19,29)**	- annuale	€	**68,00**
	*(di cui spese di spedizione € 9,64)**	- semestrale	€	**43,00**
Tipo C	Abbonamento ai fascicoli della serie speciale destinata agli atti della UE:			
	*(di cui spese di spedizione € 41,27)**	- annuale	€	**168,00**
	*(di cui spese di spedizione € 20,63)**	- semestrale	€	**91,00**
Tipo D	Abbonamento ai fascicoli della serie destinata alle leggi e regolamenti regionali:			
	*(di cui spese di spedizione € 15,31)**	- annuale	€	**65,00**
	*(di cui spese di spedizione € 7,65)**	- semestrale	€	**40,00**
Tipo E	Abbonamento ai fascicoli della serie speciale destinata ai concorsi indetti dallo Stato e dalle altre pubbliche amministrazioni:			
	*(di cui spese di spedizione € 50,02)**	- annuale	€	**167,00**
	*(di cui spese di spedizione € 25,01)**	- semestrale	€	**90,00**
Tipo F	Abbonamento ai fascicoli della serie generale, inclusi tutti i supplementi ordinari, e dai fascicoli delle quattro serie speciali:			
	*(di cui spese di spedizione € 383,93)**	- annuale	€	**819,00**
	*(di cui spese di spedizione € 191,46)**	- semestrale	€	**431,00**

N.B.: L'abbonamento alla GURI tipo A ed F comprende gli indici mensili

CONTO RIASSUNTIVO DEL TESORO

Abbonamento annuo (incluse spese di spedizione) € **56,00**

PREZZI DI VENDITA A FASCICOLI
(Oltre le spese di spedizione)

Prezzi di vendita:		
serie generale	€	1,00
serie speciali (escluso concorsi), ogni 16 pagine o frazione	€	1,00
fascicolo serie speciale, *concorsi*, prezzo unico	€	1,50
supplementi (ordinari e straordinari), ogni 16 pagine o frazione	€	1,00
fascicolo Conto Riassuntivo del Tesoro, prezzo unico	€	6,00

I.V.A. 4% a carico dell'Editore

PARTE I - 5ª SERIE SPECIALE - CONTRATTI ED APPALTI

*(di cui spese di spedizione € 128,06)**	- annuale	€	**300,00**
*(di cui spese di spedizione € 73,81)**	- semestrale	€	**165,00**

GAZZETTA UFFICIALE - PARTE II

*(di cui spese di spedizione € 39,73)**	- annuale	€	**86,00**
*(di cui spese di spedizione € 20,77)**	- semestrale	€	**55,00**

Prezzo di vendita di un fascicolo, ogni 16 pagine o frazione (oltre le spese di spedizione) € 1,00 (€ 0,83+ IVA)

Sulle pubblicazioni della 5° Serie Speciale e della Parte II viene imposta I.V.A. al 21%.

RACCOLTA UFFICIALE DEGLI ATTI NORMATIVI

Abbonamento annuo	€	**190,00**
Abbonamento annuo per regioni, province e comuni - SCONTO 5%	€	**180,50**
Volume separato (oltre le spese di spedizione)	€	18,00

I.V.A. 4% a carico dell'Editore

Per l'estero i prezzi di vendita (in abbonamento ed a fascicoli separati) anche per le annate arretrate, compresi i fascicoli dei supplementi ordinari e straordinari, devono intendersi raddoppiati. Per il territorio nazionale i prezzi di vendita dei fascicoli separati, compresi i supplementi ordinari e straordinari, relativi anche ad anni precedenti, devono intendersi raddoppiati. Per intere annate è raddoppiato il prezzo dell'abbonamento in corso. Le spese di spedizione relative alle richieste di invio per corrispondenza di singoli fascicoli, vengono stabilite, di volta in volta, in base alle copie richieste. Eventuali fascicoli non recapitati potrannno essere forniti gratuitamente entro 60 giorni dalla data di pubblicazione del fascicolo. Oltre tale periodo questi potranno essere forniti soltanto a pagamento.

N.B. - La spedizione dei fascicoli inizierà entro 15 giorni dall'attivazione da parte dell'Ufficio Abbonamenti Gazzetta Ufficiale.

RESTANO CONFERMATI GLI SCONTI COMMERCIALI APPLICATI AI SOLI COSTI DI ABBONAMENTO

* tariffe postali di cui alla Legge 27 febbraio 2004, n. 46 (G.U. n. 48/2004) per soggetti iscritti al R.O.C.